

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成16年11月24日
【計算期間】	第5期 (自平成16年3月1日至平成16年8月31日)
【発行者名】	オリックス不動産投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 市川 洋
【本店の所在の場所】	東京都港区浜松町二丁目4番1号
【事務連絡者氏名】	オリックス・アセットマネジメント株式会社 執行役員 齊藤 裕久
【連絡場所】	東京都港区浜松町二丁目4番1号
【電話番号】	03-3435-3285 (代表)
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第1【投資法人の状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

主要な経営指標等の推移

回次		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
決算年月		平成14年8月	平成15年2月	平成15年8月	平成16年2月	平成16年8月
営業収益	百万円	6,718	4,803	5,120	6,072	6,576
(うち賃貸事業収益)	百万円	(6,718)	(4,803)	(5,120)	(6,072)	(6,576)
営業費用	百万円	3,194	2,614	2,868	3,086	3,496
(うち賃貸事業費用)	百万円	(2,773)	(2,144)	(2,395)	(2,584)	(2,930)
営業利益	百万円	3,524	2,189	2,252	2,985	3,079
経常利益	百万円	2,774	1,915	1,884	2,483	2,589
当期純利益 (a)	百万円	2,772	1,913	1,882	2,482	2,588
出資総額	百万円	61,700	61,700	61,700	85,821	85,821
発行済投資口総数 (b)	口	123,372	123,372	123,372	175,372	175,372
純資産額 (c)	百万円	64,472	63,613	63,583	88,306	88,412
総資産額 (d)	百万円	116,040	120,985	131,732	161,223	174,868
1口当たり純資産額 (c) / (b)	円	522,586	515,623	515,380	503,536	504,140
1口当たり当期純利益 (注) 2 .	円	35,800	15,509	15,257	14,557	14,760
分配総額 (e)	百万円	2,772	1,912	1,880	2,482	2,590
1口当たり分配金額 (e) / (b)	円	22,472	15,501	15,246	14,156	14,772
(うち1口当たり利益分配金額)	円	(22,472)	(15,501)	(15,246)	(14,156)	(14,772)
(うち1口当たり利益超過分配金額)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
自己資本比率 (c) / (d)	%	55.6	52.6	48.3	54.8	50.6
自己資本利益率 (注) 2 .	%	4.3(6.1)	3.0(6.0)	3.0(5.9)	3.3(6.5)	2.9(5.9)
[その他参考情報]						
総資産経常利益率 (注) 2 .	%	2.4(3.4)	1.6(3.2)	1.5(3.0)	1.7(3.4)	1.5(3.1)
配当性向 (e) / (a)	%	99.9	99.9	99.9	100.0	100.0
期末投資物件数 (注) 3 .	件	39	40	41	46	49
期末テナント数 (注) 4 .	件	243	222	234	254	264
期末総賃貸可能面積	m ²	142,360.85	146,997.99	152,447.79	188,254.31	196,296.36
期末稼働率 (注) 5 .	%	93.9	95.6	96.3	97.0	97.4
当期減価償却費	百万円	1,015	725	782	929	997
当期資本的支出額	百万円	42	331	539	118	297
賃貸NOI (Net Operating Income) (注) 2 .	百万円	4,960	3,384	3,507	4,417	4,643

(注) 1 . 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

(注) 2. 記載した指標は以下の方法により算定しております。なお、自己資本利益率及び総資産経常利益率については、第1期は実質的な運用月数8.4ヶ月で、6ヶ月決算である第2期以降は月数により年換算した数値を()内に併記しております。

1口当たり当期純利益	1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しますが、第1期については、物件取得を開始した平成13年12月1日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算出しております。
自己資本利益率	第1期：当期純利益 / 期末純資産額 第2期以降：当期純利益 / 平均純資産額 平均純資産額 = (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2
総資産経常利益率	第1期：経常利益 / 期末総資産額 第2期以降：経常利益 / 平均総資産額 平均総資産額 = (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2
賃貸NOI	当期賃貸営業利益(賃貸事業収益 - 賃貸事業費用) + 当期減価償却費

(注) 3. 投資物件数は、社会通念上建物として一体と認められる単位で記載しております。

(注) 4. テナント数は、建物ごとに延べテナント賃貸先数を記載しております。なお、貸室の一部又は全部が一括賃貸に供される旨を約した契約(マスターリース契約)における賃借人兼転貸人が、エンドテナントに対し当該貸室の転貸を行っている場合があります。この賃借人兼転貸人はテナント数の算出に際してテナント1社と数えております。

(注) 5. 稼働率は、決算日時点における総賃貸可能面積の合計に占める総賃貸面積の合計の割合を記載しております。

(注) 6. 上記表中、記載未満の数値につき原則として、金額は四捨五入、比率は四捨五入により記載しております。但し、1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益は四捨五入、配当性向については小数点第1位未満を四捨五入によりそれぞれ記載しております。

(注) 7. 第2期以降において、1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益の算定に当たっては、「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日 企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成14年9月25日 企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。

事業の状況

(イ) 業績等の概要

(a) ファンドの主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」という。)に基づき、平成13年9月10日に設立され、平成14年6月12日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に投資証券を上場し(銘柄コード8954)、その投資口の市場での売買が可能になりました。その後、第4期期初の平成15年9月に投資口数52,000口の追加発行を行い、平成16年8月31日現在、発行済投資口の総数は175,372口となっています。

本投資法人は首都圏のほか、主として全国の主要都市部に所在する事務所を用途とする不動産に投資するとともに、住宅を用途とする不動産やホテル・商業施設を含むその他用途の不動産にも投資しており、いわゆる総合型の不動産投資法人(REIT)を標榜しております。

(b) 本投資法人を取り巻く運用環境

本投資法人では、当面のポートフォリオ構築方針において、事務所を用途とする運用不動産への投資比率が運用不動産の取得価格総額の概ね80%以上となるように運用することとしておりますが、事務所を用途とする運用不動産のみで運用を行った場合の収益変動リスクを低減するために、収益性の異なる運用不動産を一定限度内(投資比率で20%以内)で保有することができます。本投資法人を取り巻く不動産市場等の環境や保有する運用不動産が被る

影響等について、本投資法人では用途毎に以下のように考えております。

< 事務所 >

賃貸市場

東京都心部では一部物件で稼働率が反転し、賃料水準下落幅も縮小傾向にあります。物件賃貸市場における総需要・供給は、2007年迄は比較的安定した状況が継続すると予想され、景況感の回復が継続すれば、賃料・稼働率共に回復を見せる可能性が高いと思われます。しかし、これは平均値からの観察であり、各物件毎の運用成績は、立地、築年、仕様・設備、維持・管理状態等により大きく異なります。

又、大阪、名古屋等の主要経済圏でも、若干の変動は有るものの、稼働率・賃料共に安定性を増しつつある状況が観察されます。但し、有力政令指定都市を除く地方都市においては予断を許さない状況であることに根本的改善は見られません。

売買市場

歴史的低水準で推移する調達金利に対する不動産賃料利回りの相対的高さ、賃貸市況(稼働率、賃料水準)回復への期待等が相俟って、不動産投資への関心、需要は明らかに高まっています。特に東京都心部所在物件に対する市場の期待投資利回りの低下、即ち、物件価格の上昇が顕著に観察されます。結果として、好立地・高仕様物件を中心に、物件取得競争が激しさを増す状況となっております。

< 住宅 >

東京都心の賃貸物件市場は、賃料、稼働率共に概ね安定推移しておりますが、売買市場へ供される優良な賃貸物件はその絶対数が限定されております。本投資法人は平成16年8月31日現在、住宅用途の運用不動産として首都圏に立地する賃貸物件を3棟所有しておりますが、これら3物件は取得以降、マスターリース契約の新規設定や見直し、管理コストの見直し等により、収益の維持・向上に努めております。

本投資法人は住宅物件購入に際し、従来通り、東京都心部の立地条件に優れた築浅物件を厳選していく方針ですので、住宅物件の追加購入に関しては規模、時期が想定し難い状況です。

< 商業施設 >

本投資法人は、当面、首都圏優良立地店舗物件並びに首都圏・政令指定都市の好立地(特に駅前物件)店舗物件を主な投資対象といたします。これら物件種類は立地の希少性によりテナント需要が旺盛で、安定した賃料収入を期待出来る点が魅力です。今後共に、これらの種類の好立地物件を綿密な精査の後に購入する姿勢を継続いたします。

なお統計的な消費動向についてみると、消費支出は2004年6月に前年同月比がマイナスでしたが、2003年11月以降は概ねプラスで推移しており、消費は緩やかに拡大しています。物価も長期低落傾向でしたが、2003年11月頃からほぼ横ばいで推移しており、家計収入も2004年に入ってからは前年同月比でプラスを続けており、改善していると言えます。消費者態度指数も2004年6月に下げましたが、全般的には2003年4月以降上昇傾向にあり、消費態度の改善は本格化している模様です。

一方、小売業販売額は下落幅が縮小していますが、依然として前年同月比がマイナスの月が多く本格的業績回復には至っておりません。又、大型小売店販売額はほとんどの期において前年同期比でマイナスとなっており、依然苦戦中です。最近の新規出店傾向としては、食

品スーパーとディスカウントストアを組合せたスーパーセンターの出店が各地で盛んになっている模様です。

なお、本投資法人では、第5期中にCUBE代官山を取得いたしました。当該物件は、東急線「代官山」駅から徒歩圏のファッション感度の高い地域に立地しております。この結果、平成16年8月31日現在、本投資法人が保有している商業施設を用途とする運用不動産は5件(ポートフォリオ全体49件)、取得価格総額で6,447百万円(取得価格比率4.2%)です。

商業施設については、オフィスを補完する物件種類として、上述の店舗物件を中心に取得機会を探っていきたいと考えております。

<ホテル>

市況

全国ホテルの施設数と客室数は増加率こそ縮小していますが、1984年以降一貫して増加基調にあります。93-96年度以降は客室数の伸びが施設数の伸びを上回っております。要因としては、東京都心部などで、大規模開発に伴う大型ホテルの進出とともに、1軒当たりの客室数が多い宿泊特化型ビジネスホテルの出店が加速してきたことが挙げられます。

2004年6月から2005年における事業主体別の開業予定施設数を見ると、宿泊特化型ビジネスホテルチェーンが中心です。これらチェーンの多くは出店余地のある都心部をターゲットに施設数を拡大しています。なお、東京都心部では高級シティホテルの進出ラッシュ、外資系トップクラスホテルの参入等による2007年問題も懸念されております。

主要都市ホテルの2004年1～7月の稼働率推移をみると前年並み又はそれ以上の推移を維持しております。横浜市については5月以降やや稼働率の低下が見受けられるものの、前年を上回る水準で推移しております。

ホテルの開廃業状況について見ると、前述の2007年問題により、東京都心部のトップマーケットでの競争激化が予想されます。一方、地方都市部では、宿泊特化型ホテルチェーンの出店が加速してきており、その影響を受け、地方の県庁所在地に立地する客室数100室前後の小規模ホテルの廃業が目立ってきています。

運用状況

本投資法人は、平成16年8月31日現在、ホテル・店舗・事務所の複合施設である「クロスゲート」を保有しております。当該物件の所在する桜木町地区は東急東横線の桜木町駅が廃止される一方、当該物件に隣接して21階建て事務所ビルが2004年3月稼働開始しており、追加のホテル・店舗需要が期待できます。

依然として、横浜市については、競争が厳しい地域と見られている一方、ビジネス・観光双方の宿泊需要の期待出来る有望なマーケットであると考えられます。なお、「クロスゲート」のホテル部分(「横浜桜木町ワシントンホテル」)については、藤田観光株式会社が運営しており、同社との間で長期の賃貸借契約が締結されていることが本投資法人の収益の安定性に寄与しております。

本投資法人の資産規模の拡大に伴い、当該運用不動産の帳簿価額上の投資比率(平成16年8月31日現在において8.25%)は逡減傾向にありますが、依然最大の物件です。この点も考慮し、当面はホテルを用途とする運用不動産の新規取得については、慎重に対応を行います。

<実績>

このような運用環境下、本投資法人は、第5期中に運用不動産3物件(117億円-取得価格)を取得いたしました。青山246ビル(平成16年3月取得、取得価格5,200百万円)、CUB

E代官山（平成16年3月取得、取得価格2,435百万円）、エクセレント川崎ビル（平成16年4月取得、取得価格4,130百万円）です。この結果、本投資法人のポートフォリオは、平成16年8月31日現在で49物件、投資額153,283百万円(取得価格)となりました。

また、本投資法人では、従来通り、首都圏に多数の運用不動産を集中的に保有する特徴を活かし、特定の地域内に存する複数の運用不動産を一括して管理する、いわゆる「群管理」手法を継続し、効率的な管理体制を実践しております。群管理体制下において、資産運用会社(オリックス・アセットマネジメント株式会社)と外部管理会社の迅速且つ柔軟なテナント満足度向上努力及び空室発生の際のテナント誘致活動の強化により、本投資法人の保有する運用不動産の稼働率は第5期末(平成16年8月末日)において、97.4%の高水準を維持しております。

今後の経済回復、不動産賃貸市況の改善の過程で、本投資法人は従来先行的に首都圏に集中してポートフォリオを構築してきた優位性が、徐々に明らかになっていくものと期待しております。

(c) 資金調達概要

本投資法人では、第4期期初に投資口数52,000口の追加発行（受渡日：平成15年9月18日、発行価額の総額24,121百万円）を行い、借入れ余力の拡大と財務基盤の強化を図りました。

資金の借入れにつきましては、今期は、既述の3物件購入資金として総額123億円(青山246ビル：54億円、CUBE代官山：25億円、エクセレント川崎ビル：44億円)を住友信託銀行株式会社のほか複数の金融機関より借り入れました。借入はいずれも短期(期間1年以内)、変動金利、有担保です。結果として平成16年8月31日現在、本投資法人は734億円の借入れを行っております。

(d) 業績及び分配概要

上記のような運用の結果、第5期の実績として、営業収益6,576百万円、営業利益3,079百万円、借入金に係わる支払利息等を控除した経常利益は2,589百万円、当期純利益は2,588百万円を計上いたしました。

分配金について本投資法人では、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く配当可能所得の金額（支払配当損金算入前の当期課税所得）のおおむね全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は14,772円となりました。

(ロ) 次期の見通し

外部成長については引続き、物件詳細、経済性等を徹底的に精査し、取得機会を厳選しつつ、首都圏オフィス物件を中心に取得を継続していくと共に、市況の底打ちタイミングを見据え、大阪、名古屋の二大経済圏に加え、主要政令指定都市(仙台、福岡等)での物件取得についても検討を継続します。

内部成長については、テナントの満足度向上、及び空室部分の早期解消(テナント誘致)を迅速に実行し収益の極大化をはかります。加えて、年間19億円程度に達する減価償却費用(非現金支出)を原資とし、費用対効果の高い物件改装を、対象物件を厳選のうえ、計画・実施いたします。

さらに、費用節減・上昇回避を目指し継続努力いたします。特に財務面では、景気回復に伴

う金利環境の不透明感が増す中、借入金利を固定化、借入期間を長期化する事で将来の費用増回避、収益水準安定化を進めます。

今後の運用方針

・ 運用不動産価値の維持・向上

本投資法人が今後、運用資産価値の維持・向上を図るためには、従来の群管理体制による管理効率向上・経費節減に加え、テナント満足度向上・テナント誘致力増強が必要です。本投資法人が運用不動産の運営管理等に当たって特に課題とすべき事項は以下の2点と考えます。

() 費用対効果・時機を重視した物件改装(資本的支出)

運用不動産の老朽度、テナント入居状況、当該市場賃料・稼働率動向、等々を綿密に分析、研究の上、最良の時機を捉え、費用対効果を極大化出来るような改装を実施します。具体的には、比較的築年の古い大型物件を中心に大規模改装等を行い、物件競争力を増強し、来るべき不動産市場回復に備えます。将来の賃料収入回復及び、それに伴う物件価値の維持・上昇を目指します。

() テナントの満足度向上と、市況に即応した迅速な空室解消

オフィス市況は、前述したとおり統計的総論と個別物件の成績は必ずしも一致しない状況です。これまでは群管理の導入等によりポートフォリオとして非常に高い稼働率を維持してきました。今後は、これまで以上にきめ細かいテナント満足度向上と迅速・綿密なテナント誘致活動が必要と成ります。上記(i)で述べた物件改装と歩調を併せ、ポートフォリオとしての最善のテナント満足度向上・高稼働率維持に注力いたします。

・ 運用不動産の新規取得及び売却についての課題への対処

本投資法人が運用不動産の取得等に当たり特に課題とすべき事項は以下の3点と考えられます。

() 運用不動産のグレードの向上と均質化

- ・ 首都圏を中心としつつも、安定度を増しつつある大阪、名古屋等の市場で相応のリスク・リターンを享受出来る物件獲得を目指します。
- ・ 物件種別は事務所を中心に投資を行います。また、可能な限り築年数が浅く、かつ一定の資産規模(取得価格で50億円程度以上を目安とします。)である不動産に対し投資を行い、本投資法人の運用資産ポートフォリオのグレードの向上に努めてまいります。

() 運用不動産の売却機会の模索

運営管理上の効率性向上や内部成長の成果が売却によって回収できる場合には、比較的小規模な運用不動産を対象として、その売却を検討します。

() 商業施設を用途とする運用不動産の新規取得

- ・ 事務所を用途とする運用不動産のみで運用を行った場合の収益変動リスクを低減するために、収益性が異なると考えられるその他の用途(住宅・商業施設・ホテル)の運

用不動産を一定限度内（投資比率で20%以内）で保有することを目指します。
事務所以外の用途の運用不動産を新規に取得するに当たっては、資産規模や投資採算性の面から本投資法人の運用資産として適した物件の取得機会が多い商業施設用途の不動産に注目し、特に立地、及びテナントの潜在需要を十分精査の上、積極的に取得することを目指します。

・ 資金調達

資金調達につきましては、下記の点に留意し、財務の安定性、経済性及び機動性のバランスを極大化すべく、努力いたします。

< 借入 >

- ・ 金利の上昇に備え、固定金利比率を高めます。
- ・ 安定性向上のため、借入金返済満期の長期化、分散化を図ります。
- ・ 安全性向上のため、調達先の多様化を図ります。
- ・ 交渉力を強化し、可能な限り有利な条件での借入を実行します。
- ・ 柔軟性確保のため、物件取得に際して機動的に運用できる調達を拡充します。
- ・ 担保融資への過度な依存を回避し、機動性を高めるため、無担保借入の増大を目指します。

< 資本市場 >

外部成長に伴う投資口追加発行については、分配金希薄化リスクの回避に十分留意し、合理的なエクイティ・ストーリーをマーケットに開示していきます

・ 利益相反取引・開示方針

利益相反取引及び開示の方針につきましては、下記の点に留意し、透明性の高い資産運用に最大限の配慮を行ってまいります。

- ・ 利益相反の問題については、「関係会社取引規程」を設け、関係会社等との一定の取引について、資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会及び投資法人役員会の二重のチェックを行うとともに、承認された取引のうち一定額以上の取引の適時開示を行います。
- ・ 投資法人ホームページ（www.orixjreit.com）を通じて、国内外の投資家に対し、投資判断に有用な情報開示に努めてまいります。

(2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

本投資法人は、投信法第2条第19項に基づき、その資産を主として不動産等の特定資産（後記「2 投資方針 / (2) 投資対象」をご参照下さい。）に対する投資として運用することを目的として設立された法人です。本投資法人は、特定資産のうち、特に不動産及び不動産信託受益権を主たる投資対象として、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。またその資産の運用にかかる業務は、同法第198条に基づき同業務の委託を受けた投資信託委託業者（有価証券報告書提出日現在、オリックス・アセットマネジメント株式会社が同業務を受託しております。以下、オリックス・アセットマネジメント株式会社を「資産運用会社」といいます。）が行います。

資産運用会社は本投資法人の資産を、首都圏のほか、主として全国の主要都市部に所在する事務所を用途とする不動産に投資致します。それと共に住宅を用途とする不動産やホテルや商業施設を含むその他の用途の不動産にも収益性安定の観点から投資を行うことがあります。

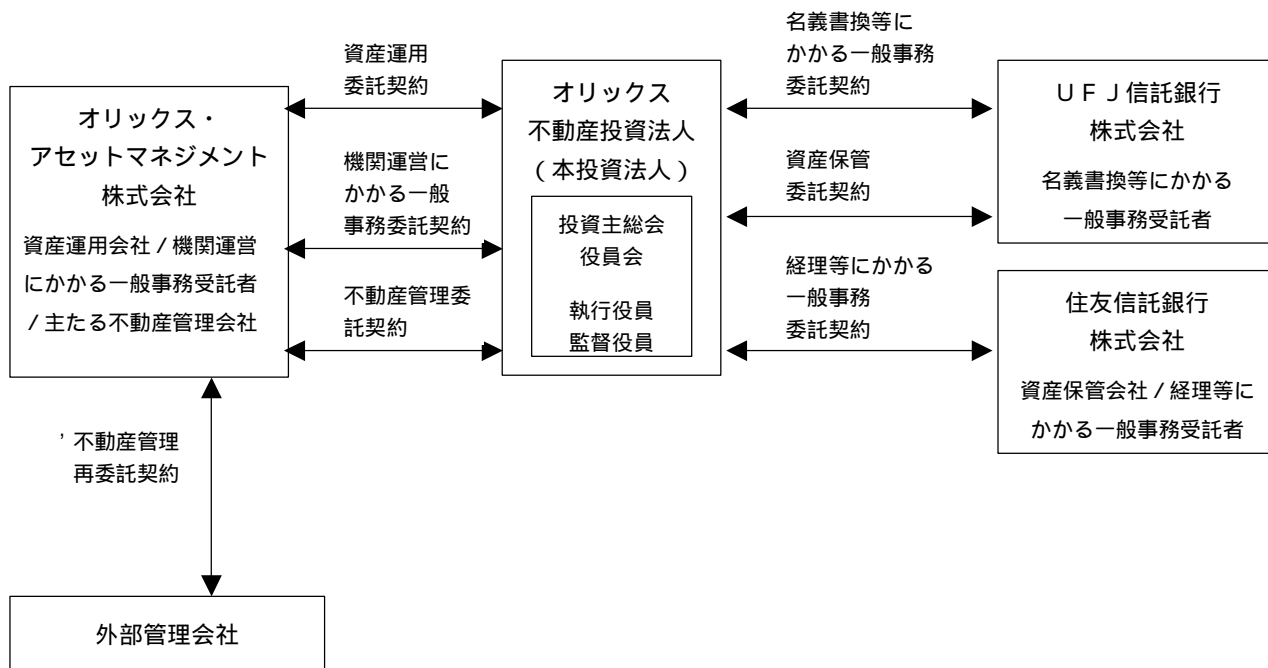
(3) 【投資法人の沿革】

平成13年9月10日	投信法第166条に基づく設立の登記
平成13年9月10日	本投資法人設立（設立企画人は資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社）
平成13年9月19日	投信法第188条に基づく登録の申請
平成13年10月11日	投信法第187条に基づく登録の実施（登録番号 関東財務局長 第7号）
平成13年12月1日	運用資産の取得開始
平成14年3月13日	投資口の追加発行
平成14年4月22日	投資口の分割
平成14年6月12日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場に新規上場
平成15年9月18日	投資口の追加発行

(4) 【投資法人の仕組み】

本投資法人の関係法人、その他の関係者の名称及び関係業務の内容は以下の図のとおりです。
 下図中、外部管理会社は本投資法人の関係法人ではありませんが、便宜上記載しております。

下図は、本投資法人が不動産信託受益権によらず不動産を直接に保有している場合の概要を記載したものです。



(注) 本図は、本投資法人が直接に不動産を保有している場合の本投資法人を中心とした主要な契約関係及び当事者を示したものです。今後、本投資法人が取得する物件によっては、保有形態等が異なる場合等があり、契約関係及び当事者が本図とは異なることがあります。

社名	運営上の役割	業務内容
オリックス不動産投資法人	本投資法人	本投資法人は、特定資産のうち、不動産及び不動産信託受益権を主たる投資対象として、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。
オリックス・アセット マネジメント株式会社	資産運用会社 機関運営にかか る一般事務受託者 主たる不動産管理会社	<p>資産運用委託契約（前頁図中 ）に従い、本投資法人からの委託に基づき、資産運用会社として、本投資法人の規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、本投資法人の資産の運用を行います。</p> <p>機関運営にかか る一般事務委託契約（前頁図中 ）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の役員会、投資主総会に関する事務（但し、名義書換等に該当する事務を除きます。）及び投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する業務（但し、上記の本投資法人の役員会、投資主総会に関する事務に関連するものに限ります。）を行います。</p> <p>主たる不動産管理会社として、不動産管理委託契約（前頁図中 ）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人が直接保有する不動産について、その管理業務を行います。さらに主たる不動産管理会社として、管理業務の効率化に資するため、本投資法人の保有する個別不動産毎に自ら選択する第三者（以下「外部管理会社」といいます。）に対して、不動産管理再委託契約（前頁図中 ）により、管理業務の一部を再委託することができます。</p> <p>資産運用会社として、本投資法人のために清掃衛生業務、保安警備業務及び設備管理業務等の建物管理業務の発注を代行します。</p>
UFJ信託銀行株式会社	名義書換等にかか る一般事務受託者	名義書換等にかか る一般事務委託契約（前頁図中 ）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の投資主名簿及び証券保管振替制度による実質投資主名簿、その他これに付随する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務、投資主総会招集通知の発送、議決権行使書に関する事務、投資証券の発行に関する事務、投資主・証券保管振替制度による実質投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務等を行います。

住友信託銀行株式会社	資産保管会社 経理等にかかる一般事務受託者	<p>資産保管会社として、資産保管委託契約（前頁図中）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の資産保管業務及び金銭出納管理業務を行います。</p> <p>経理等にかかる一般事務委託契約（前頁図中）に従い、本投資法人からの委託に基づき、本投資法人の計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務、納税に関する事務を行います。</p>
------------	--------------------------	---

(5) 【投資法人の機構】

本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上（但し、執行役員の員数に1を加えた数以上とします。）とされております（本投資法人規約（以下「規約」といいます。）第23条）。

有価証券報告書提出日現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員3名並びに執行役員及び監督役員を構成員とする役員会により構成されております。

投資主総会

- I. 投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については後記「6 管理及び運営 / (3) 投資主の権利 / 議決権」を、規約の変更に関する投資主総会の関与形態については後記「6 管理及び運営 / (1) 資産管理等の概要 / その他 / (八) 規約の変更」を、資産運用委託契約の解約等に関する投資主総会の関与形態については後記「6 管理及び運営 / (1) 資産管理等の概要 / その他 / (二) 関係法人との契約の更改等 / (a) 資産運用会社（オリックス・アセットマネジメント株式会社）との間の資産運用委託契約」を、それぞれご参照下さい。
- ・ 本投資法人の投資主総会は、2年に1回以上開催します（規約第12条）。開催場所は、東京都港区又はその隣接地です。
 - ・ 法令に別段の定めのある場合を除き、投資主総会は、執行役員がこれを招集します（規約第13条）。
 - ・ 投資主総会を開催する場合には、会日から2ヶ月前までに会日を公告し、かつ権利を行使することのできる者として確定される者に対し会日の2週間前までに投資主総会の招集通知を発送します。投資主総会招集通知には、会議の目的たる事項及び議決権の行使について参考となるべき事項等を記載します（規約第14条）。
 - ・ 投資主総会の議長は、役員会が予め定めた順序に従い、執行役員の1名がこれにあたります。但し、議長たる執行役員に事故がある場合には、役員会が予め定めた順序に従い、他の執行役員又は監督役員の1名がこれに代ります（規約第15条）。

執行役員、監督役員及び役員会

- I. 執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しております。但し、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結、資産運用報酬、資産保管手数料等の資産の運用又は保管にかかる費用の支払、その他投信法に定められた一定の業務執行については、役員会の承認が必要となります（投信法第97条第2項）。また、監督役員は、執行役員の業務の執行を監督する権限を有しております（投信法第103条第1項）。
- ・ 役員会は執行役員及び監督役員で構成され、一定の業務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第97条第2項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しております（投信法第107条）。役員会の決議は、構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって決議されます（投信法第108条、商法（明治32年法律第48号。その後の改正を含みます。以下「商法」といいます。）第260条の2第1項）。
 - ・ 決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができず、その場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入されません（投信法第108条、商法第260条の2第2項）。

- ・本投資法人の執行役員は1名以上、監督役員は2名以上とします。但し、監督役員の員数は、執行役員の員数に1を加えた数以上でなければなりません（投信法第102条、規約第20条、第23条）。
- ・執行役員及び監督役員は、本投資法人の投資主総会において選任します（投信法第95条、第100条、規約第21条、第24条）。
- ・執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年を超えることができません。但し、再任は禁じられていません。また、補欠として又は増員により就任した執行役員の任期は、前任者又は現任者の残任期間と同一とします（規約第22条各項、第25条各項）。
- ・本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社が、資産運用会社の利害関係人等（投信法第15条第2項第1号で規定される利害関係人等をいいます。）及びそれと同視すべき者として役員会が予め本投資法人の内規で定めた者との間で、本投資法人のために取引等（但し、対象となる取引等（不動産及び実質的にこれと同視すべき資産の取得及び譲渡を除きます。）のうち、利益相反関係により本投資法人に損害が生じるおそれが軽微であると典型的に判断される取引等として、予め役員会が本投資法人の内規で定める取引等は除きます。）を行う場合、役員会による事前承認が必要となります。なお、この承認の決議は、当該役員会の出席者の過半数かつ本投資法人の監督役員の過半数の賛成により採択されます（規約第26条第2項）。
- ・役員会は原則として執行役員が1名の場合は当該執行役員がこれを招集し、その議長となります。執行役員が2名以上の場合は、役員会において予め定めた順序に従い執行役員の1名がこれを招集し、その議長となります（規約第27条）。
- ・役員会の招集通知は、各執行役員及び監督役員に対し、口頭又は書面をもって、会日の3日前までに発します。但し、執行役員及び監督役員の全員の同意があるときは、当該役員会について招集通知を省略し又は招集期間を短縮することができます（規約第28条）。

資産運用会社

資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産の運用を行います。資産運用会社における組織及び意思決定手続きの詳細は、後記「第2 関係法人の概況 / 1 資産運用会社の概況 / (2) 運用体制」をご参照下さい。

(6) 【投資法人の出資総額】

有価証券報告書提出日の直近日である平成16年8月31日現在の本投資法人の出資総額、本投資法人が発行する投資口の総口数及び発行済投資口総数は次のとおりです。

出資総額	85,821百万円
発行する投資口の総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	175,372口

最近5年間における発行済投資口数及び出資総額の増減は次のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成13年9月10日	私募設立	400	400	200	200	(注)1.
平成14年3月13日	投資口の追加発行	41,000	41,400	61,500	61,700	(注)2.
平成14年4月22日	投資口の分割	81,972	123,372	-	61,700	(注)3.
平成15年9月18日	投資口の追加発行 (公募)	52,000	175,372	24,121	85,821	(注)4.

(注)1. 1口当たり発行価格500,000円にてオリックス株式会社(400口)による出資により本投資法人が設立されました。

(注)2. 1口当たり発行価格1,500,000円にて投資口の追加発行(41,000口)を行いました。

(注)3. 投資口1口を2.98口に分割いたしました。

(注)4. 1口当たり発行価格480,200円(引受価額463,873円)にて新規物件の取得及び借入金の返済に充当することを目的として投資口の追加発行(52,000口)を行いました。

(7)【主要な投資主の状況】

本有価証券報告書提出日の直近日である平成16年8月31日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有 投資口数 (口)	発行済投資口総数 に対する所有投資 口数の比率(%)
オリックス生命保険株式会社	東京都新宿区新宿五丁目17-5 新宿中央ビル	17,664	10.07
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8-11	7,009	3.99
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8-12 晴海アイランドトリトンスクエアオ フィスタワーZ棟	5,094	2.90
株式会社常陽銀行	茨城県水戸市南町二丁目5-5	4,459	2.54
エイアイジー・スター生命保険株式会社	東京都品川区東品川二丁目3-14	4,394	2.50
富士火災海上保険株式会社	大阪府大阪市中央区南船場一丁目 18-11	3,270	1.86
株式会社中京銀行	愛知県名古屋市中区栄三丁目33-13	3,260	1.85
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町二丁目11-3	2,925	1.66
ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定その他口)	東京都中央区晴海一丁目8-11	2,496	1.42
ゴールドマンサックスインターナショナル	東京都港区六本木六丁目10-1 六本木ヒルズ森タワー	2,457	1.40
合計		53,028	30.23

(注) 発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率は、小数点第2位未満を切捨てにより表示しております。

(8) 【役員の状況】

有価証券報告書提出日現在における役員の状況は以下の通りです。

役職名	氏名 (生年月日)	主要略歴	所有投資口数
執行役員	市川 洋 (昭和18年12月6日生)	昭和47年11月 物産不動産株式会社 入社 昭和56年2月 オリエン特・リース株式会社 (現オリックス株式会社) 入社 平成2年1月 同社 不動産事業本部部長 平成2年3月 同社 鑑定部長 平成7年7月 同社 不動産事業部長 平成11年3月 同社 不動産鑑定部長 平成14年1月 同社 不動産鑑定グループ部長 平成14年6月 オリックス・アセットマネジメント 株式会社 代表取締役社長 就任 平成15年5月 本投資法人 執行役員就任(現職) 平成15年6月 オリックス・アセットマネジメント 株式会社 代表取締役社長兼COO就任 (現職)	-
監督役員	菅原 和夫 (昭和20年10月13日生)	昭和44年4月 クロウエルカーリア・アンドマクミ ラン社 入社 昭和49年4月 財団法人日本不動産研究所 入所 昭和53年3月 不動産鑑定士登録 平成2年7月 財団法人日本不動産研究所 浦和支 所支所長 平成5年6月 同研究所 退所 平成5年7月 菅原ランドプロジェクト株式会社 代表取締役 就任(現職) 平成14年1月 本投資法人 監督役員 就任 (現職)	-
監督役員	石上 尚弘 (昭和35年2月12日生)	昭和59年4月 労働省(現 厚生労働省) 入省 昭和63年4月 国際労働事務局(ILO) 出向 平成7年3月 労働省 退職 平成7年4月 第49期司法修習生 最高裁判所司法 研修所 入所 平成9年3月 司法修習生 修了 平成9年4月 弁護士登録(第二東京弁護士会) 石上法律事務所 開業 平成13年9月 本投資法人監督役員就任(現職) 平成14年10月 石上・池田法律事務所 開業 (現職)	-
監督役員	森本 新一 (昭和40年5月12日生)	昭和63年4月 明治生命保険相互会社 入社 平成3年10月 井上斎藤英和監査法人(現あずさ監 査法人) 入所 平成7年7月 同監査法人 退所 公認会計士 登録 森本公認会計士事務所 開業 (現職) 平成7年8月 税理士登録 平成13年9月 本投資法人 監督役員 就任 (現職)	-

(注) 1. 本投資法人の執行役員は、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社「オリックス・アセットマネジ
メント株式会社」の代表取締役社長兼COOであり、投信法第13条に従い監督官庁より兼職承認を受けてお

ります。

(注) 2 . 監督役員菅原和夫は、他の法人の代表者であります。当該法人と本投資法人の間には、利害関係はありません。

(注) 3 . 本投資法人の監督役員 3 名はいずれも、平成15年 5 月27日に開催された本投資法人第 3 回投資主総会において監督役員に再任されました。

(9) 【その他】

役員の変更

執行役員及び監督役員の任期については前記「(5) 投資法人の機構 / 執行役員、監督役員及び役員会 / .」をご参照下さい。

執行役員及び監督役員は投資主総会で選任されます(投信法第95条、第100条、規約第21条、第24条)。

執行役員及び監督役員は投資主総会の特別決議で解任することができます(投信法第99条第1項、第104条、商法第257条第1項、第2項)。執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主(6ヶ月前より引続き当該投資口を有するものに限り)は、30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます(投信法第99条第1項、第104条、商法第257条第3項)。

なお、本投資法人の執行役員及び監督役員は、平成15年 5 月27日にその全員が辞任し、平成15年 5 月27日開催の第 3 回投資主総会にて、現在の執行役員と監督役員が選任され、同日に就任いたしました。

規約の変更

規約の変更にかかる手続き等については、後記「6 管理及び運営 / (1) 資産管理等の概要 / その他 / (八) 規約の変更」をご参照下さい。

本投資法人は、平成15年 5 月27日開催の第 3 回投資主総会において、投資主総会の普通決議の定足数及び議決権の代理行使の方法並びに役員会の招集にかかる規定等の他、税制変更に基づき関連事項にかかる規約改正を行っております。

営業譲渡又は営業譲受

該当事項はありません。

出資の状況その他の重要事項

出資の状況及びその他の重要事項については、前記「第 1 投資法人の状況 / 1 投資法人の概況 / (6) 投資法人の出資総額」をご参照下さい。

訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

該当事項はありません。

2【投資方針】

(1)【投資方針】

基本方針

本投資法人は、その規約において、投資の基本方針（以下「基本方針」といいます。）を主として、以下のとおり定めております。

- ・ 本投資法人は、不動産及び不動産信託受益権を主たる投資対象として、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指します。
- ・ 本投資法人の投資する不動産及び信託財産である不動産は、その用途が賃貸事業の用に供されるものを中心とし、投資対象地域は、首都圏のほか、主として全国の主要都市部とします。
- ・ 個々の不動産及び信託財産である不動産の選別にあたっては、当該不動産の予想収益、立地エリアの将来性、建物規模、建築及び設備仕様、耐震性能、権利関係、入居テナント、建物管理状況、環境・地質等を総合的に検討し、十分な調査を実施するものとします。
- ・ 本投資法人が保有する不動産及び信託財産である不動産の地理的構成については、首都圏及び全国主要都市部の投資環境を総合的に検討した上で、運用資産全体における各地域の構成割合を決定するものとします。
- ・ 本投資法人の投資する不動産及び信託財産である不動産は、稼働中の収益不動産であることを原則とし、未稼働の不動産への投資にあたっては、運用資産全体における未稼働資産の割合が適切な範囲に収まるように配慮するものとします。

基本方針に基づく運用方針の細目

資産運用会社は、本投資法人との資産運用委託契約に基づいて、本投資法人の基本方針の範囲内で、社内規程として「オリックス不動産投資法人資産運用及び不動産管理に関する規程」（以下「運用管理規程」といいます。）を制定しており、運用管理規程において、本投資法人の運用資産に適用される運用及び管理にかかる方針を以下のとおり定めております。なお、運用管理規程は有価証券報告書提出日現在における不動産関連市場、我が国の経済情勢、市況、本投資法人の財務内容等を総合的に勘案して決定された運用管理に関する資産運用会社の社内規程であり、今後これらの状況の変化に即して、本投資法人の定める規約及び本投資法人との資産運用委託契約の規定に反しない限度において、資産運用会社の判断により変更されることがあります。また、資産運用会社は、運用又は管理業務に関連して、資産運用会社の関係会社等と取引を行い、又は情報若しくは役務の提供を受ける場合があります。

(注) 運用管理規程において、中期とは5年以上10年未満、長期とは10年以上の期間を指します。

(イ) ポートフォリオの構築方針

1. ポートフォリオが包含する様々なリスクを軽減し、投資主に安定した分配を実現するため、下記のi)乃至iv)のポイントに留意してポートフォリオの構築を行うことを目指します。また、各用途毎・各エリア毎の投資比率に関しては、現在の不動産市場の状況を十分に検討した上で当面は下記の数値を基準に運用を実施します。なお、数値の基準設定にあたっては、国内における各用途類型のマーケット規模、物件取得機会の程度、将来的な内容成長余地の程度、投資家の投資態度、資産運用会社の運用体制及び現状の不動産マーケット全般に対する資産運用会社での見解を総合的に勘案し、当面の運用の指針として決定して

おります（なお、不動産市場の予期せぬ環境変化や、物件の取得機会及びその状況から、下記の基準と必ずしも一致しない状況も有り得ます。）。

i) 用途分散

- ・ 主として事務所を用途とする不動産に投資しますが、併せて、リスク分散の観点から住宅・その他の用途の不動産にも投資を行い、用途分散によるリスク低減を図った総合型ポートフォリオを構築することを目指します。これは、各用途別不動産には以下の表のとおり、その用途によって投資対象として異なる特性があり、単一の用途に集中的に投資することによる将来の収益性低下のリスクを軽減するためには、用途による分散投資が適切と考えられるからです。
- ・ なお、下記の各用途の投資ポイント等に基づき、当面、事務所を用途とする運用不動産の投資比率を、本投資法人の保有する運用不動産の取得価額の総額に対し、80%以上とすることを旨として資産配分を行います。

用途	投資ポイント
事務所	<p>事務所需給が景気変動等の経済動向の影響を大きく受けるため、収益率が大きく変動する可能性があります。一般的に他の用途の不動産と比較して相対的に高い収益性が見込めます。</p> <p>他の用途の不動産と比較して相対的に均質で豊富なストックがあるため、将来の需給動向によっては、空室率増加等の要因により収益率が低下する可能性があります。</p> <p>事務所の取得形態については、入札等による価格高騰の影響により十分な投資採算が見込めないリスクがあるため、相対での取引等を重視し、適切な投資採算を重視して参ります。</p> <p>事務所を用途とする不動産のうち、繁華性の高い地域に存する立地条件の良い、店舗的な利用が可能な不動産については、用途分散及び賃料負担力の高いテナントニーズの発掘による物件の収益性向上の効果が見込めることから、重点的に投資を行うことを目指します。</p> <p>東京都心部の事務所需給の悪化や地方圏の事務所需要の低迷の環境から、マーケット規模の相対的に大きい東京都心部の好立地な物件を重視し、定期借家契約を取り入れる等テナント契約関係の安定化を図ることを極力実施し、安定的な収益確保を目指します。</p>
住宅	<p>良質な賃貸住宅は分譲住宅に比較して相対的に供給量が少ないため、希少性が高く、高い市場競争力を有します。また住まい方について「所有」から「利用」への意識の変化を受けた個人の賃借ニーズの高まりから、特に東京都心部の良質な賃貸住宅のテナントニーズは、事務所に比較して相対的に安定しております。その結果、事務所に比較して相対的に安定的な収益が期待できることから、収益の安定化及び投資資産としての分散効果を図る目的から投資を行います。</p> <p>昨今は、デベロッパーによる賃貸住宅の開発が多くなってきており、資産運用の一環で賃貸住宅の市場での取引も増加傾向にあるものの、賃貸住宅の供給属性が個人等を中心とすること等から、市場での流動性が事務所に比較して相対的に低い可能性があります。</p> <p>有力な不動産会社等がサブリースを実施する等安定的な収益確保が想定されている場合は、契約形態が安定し、信用力の補完がなされている場合が多いことから、特に重視していく形態と考えられます。</p>
その他 (商業施設、ホテル)	<p>商業施設を用途とする不動産については、収益力向上と投資資産の分散効果の観点から、以下の項目に留意したうえで、取得する場合があります。但し、テナントの属性・市場規模・流動性・運営管理等の面で事務所と異なる特有な事項があることから、テナントとの契約形態の安定やその立地等を特に重視した保守的な運用を目指して参ります。なお、当面のポートフォリオに占める割合も勘案して、新規の取得については慎重に対応して参ります。a. 商業施設の場合、単一の賃借人が物件を使用しているケースがあり、その場合、賃借人との契約形態、賃借人の長期的な信用力及び賃料支払能力が投資判断における特に重要な要素となります。b. 商業施設の場合、将来の安定的な収益確保・テナント交代、将来における売却の容易性の観点から、物件の立地が投資判断における特に重要な要素となります。取得に当たっては、原則として駅前立地の繁華性の高い物件を対象に検討を行い、立地面で希少性があり、商圏内で競争力の高いものを選別して投資することを目指します。</p> <p>ホテルを用途とする不動産については、収益力向上と投資資産の分散効果の観点から、以下の項目に留意した上で、取得する場合があります。但し、テナントの属性・市場規模・流動性・運営管理等の面で事務所と異なる特有な事項があることから、テナントとの契約形態の安定やその立地等を特に重視した保守的な運用を目指して参ります。なお、当面のポートフォリオに占める割合も勘案して、新規の取得については慎重に対応して参ります。a. ホテルの場合、単一の賃借人が物件を使用しているケースがあり、その場合、賃借人との契約形態、賃借人の長期的な信用力及び賃料支払能力が投資判断における特に重要な要素となります。取得に当たっては、原則としてテナントと信・賃貸借契約形態の両面で、十分にリスクを低減出来るものを投資対象とします。b. ホテルの場合、そのオペレーションリスクについてはテナントが負う形態を重視し、本投資法人がオペレーションリスクを取る物件への投資は行いません。c. ホテルの場合、将来の安定的な収益確保・テナント交代、将来における売却の容易性の観点から、物件の立地が投資判断における特に重要な要素となります。</p> <p>上記以外を用途とする不動産については、上記各項目の他に業態動向に関する予測、転用による利用の可能性等を勘案して、取得する可能性があります。但し、テナントの属性・市場規模・流動性・運営管理等の面で事務所と異なる特有な事項があることから、テナントとの契約形態の安定やその立地等を特に重視した保守的な運用を目指して参ります。なお、当面のポートフォリオに占める割合も勘案して、新規の取得については慎重に対応して参ります。</p>

(注) 上記の用途別の「投資ポイント」は、資産運用会社における有価証券報告書提出日現在の不動産投資分析に関する

る見解を記載したものであり、今後の経済動向及び不動産市場の動向により変わる可能性があります。また将来的な用途別の重要度の動向、変動性及び利回り等を保証するものではありません。

ii) 地域分散

- ・ 企業活動のグローバル化・高度情報化が進むにつれ、「人・もの・金・情報」の東京への集中は更に加速化しており、これらの経済環境の変化を背景として、首都圏における不動産需要は他都市と比較して堅調に推移していることから、首都圏の一定の都市(注)に存する不動産に重点的に投資を行うことを目指します。
- ・ 但し、東京都心部の優良物件の取得については、入札等による価格高騰の影響により、総じて、収益性が低下する傾向にあります。よって本投資法人においては、収益性改善を企図し、一定の限度内で、首都圏の一定の都市以外のその他地域に所在する優良物件への投資の検討を行います。エリア別の投資比率は首都圏の一定の都市への投資比率をおおむね90%以上(取得価格ベース)とすることを当面の目標とします。
- ・ その他地域における投資物件については、ポートフォリオ上の位置付け、そのリスク・リターンを慎重に検討し、組み入れを判断します。また、組み入れ後は、定期借家契約を取り入れる等、テナント契約関係の安定化を図ることを極力実施し、安定的な収益確保を図りリスクの低減を図っていきます。

(注) 本投資法人では、各運用不動産の所在地域を「東京都心3区」、「その他東京23区」、「東京周辺都市部」及び「その他地域」の4地域に区分した上、分類しております。各区分の定義は、下表に記載するのとおりです。また、首都圏の一定の都市とは、「東京都心3区」、「その他東京23区」及び「東京周辺都市部」を意味します。

地域区分		定義
首都圏の一定の都市	東京都心3区	千代田区、中央区、港区
	その他東京23区	東京都心3区を除いたその他東京23区
	東京周辺都市部	横浜、川崎、千葉、柏、松戸、さいたま、立川、八王子、三鷹等東京23区を除いた1都3県(東京、神奈川、千葉、埼玉)に所在する主要都市部
その他地域		上記以外の主要都市

iii) 物件規模

- ・ 一定規模のファンドにおいて用途の分散とともに分散効果を極大化するという観点から、事務所については良質な中規模物件(注)に多数投資を行い、個々の物件への集中リスクを低減することを目指します。これは、特に事務所については、全体のポートフォリオの中でも中核となる投資対象であり、事務所用途の個別物件による集中リスクを回避することが重要と考えられるからです。
- ・ 中規模物件の市場規模は大きく、物件の取得・売却等の機会に恵まれていることから、立地条件、設備スペック等、競争力の高い中規模物件を選別して投資を行うことを目指します。
- ・ 当面の間、管理運営の効率性の観点から、資産規模50億円程度以上の不動産を中心に投資を行うことを目指します。

(注) 中規模物件とは、特に事務所については延床面積1,000坪～3,000坪程度の物件をいいます。

iv) 資産の入替え

- ・ 不動産の投資収益は、投資対象の選別と投資の時機等により決定されます。運用上、ポートフォリオについては経済環境・市況変動の影響を受け変化していくことから、状況の変化に応じて、物件の機動的な取得・保有・売却を目指します。

II. 資産運用会社は、適切な分散投資を行うために、国内の経済動向及び不動産市場の動向を分析し、現状のポートフォリオ構成が中長期的な観点で適切なものかを検討した上で、運用方針の定期的な見直しを行います。

III. 資産運用会社においては、機動的に投資機会を捉え、迅速な投資判断を行うことができる体制を整えます。また、外部の調査機関等による市場データも適宜活用しながら経済動向及び不動産市場の動向に関する調査を行います。

(ロ) 取得方針

- ・ 資産運用会社が本投資法人による不動産又は不動産信託受益権の取得に関わる投資判断を行う上で最も重視する要素の一つは、投資対象としての運用不動産のリスク・リターン分析です。資産運用会社は、運用不動産の選別・取得に当たっては、個別物件毎に十分なデュー・ディリジェンス（詳細な調査等）を行った上で、将来の経済情勢・不動産取引の動向・物件の将来のテナント入居状況・今後予想される大きな費用項目の有無等につき可能な限り適切な予測を行い、5年から10年前後の保有期間を想定した物件キャッシュ・フロー予想に基づき投資対象としての運用不動産のリスク・リターンを分析します。また、建物状況調査、法的調査、市場賃料調査等の結果に基づき、当該物件の取得が本投資法人のポートフォリオ全体の内部成長、外部成長に寄与するか否か、ポートフォリオのパフォーマンスの向上につながるか否かにつき中長期的な観点から評価を行い、総合的に投資判断を行うこととします。なお、資産運用会社は物件取得のためのデュー・ディリジェンスに際し、必要に応じて本投資法人の費用負担にて弁護士、公認会計士、建築士及び不動産鑑定士等を含む専門家に調査を依頼することがあります。

- ・ 不動産又は不動産信託受益権の取得のためのデュー・ディリジェンスにおける検討項目は、主として以下の事項です。但し、以下の事項は運用不動産の用途によってその重要性が異なることがあり、必ずしも本投資法人による不動産又は不動産信託受益権の取得に当たり、以下の項目の全てについて調査を行っているとは限りません。また、本投資法人が取得した又は取得する運用不動産が、当該運用不動産の特性又は取得の状況等によって、以下の項目の一部について基準を満たさないこともあります。

項目	内容
入居テナントの属性等	<p>テナントの信用力、格付け及び賃料支払状況並びにテナントとの紛争可能性等</p> <p>テナントの業種・世帯状況・数及びその利用目的</p> <p>過去の稼働率、賃料推移</p> <p>テナントとの契約形態</p> <p>テナントと締結された契約等の内容とその承継の有無</p> <p>近隣の賃料・稼働率水準、中長期の賃料・稼働率の推移</p> <p>各建物のテナントの占有割合、分布割合</p>
立地	<p>街路の状況</p> <p>鉄道等主要交通機関からの利便性、主要交通機関の乗降客数等</p> <p>便利施設・経済施設・官公署・娯楽施設の配置・接近性</p> <p>日照・眺望・景観・騒音等環境の状況</p> <p>周辺の土地利用状況</p> <p>地域の名声・規模等の状況</p> <p>将来の動向</p> <p>商圈の状況や競合施設の進出・退出動向</p> <p>分譲住宅の需給環境</p> <p>同一需給圏全般の状況や、その中での当該物件の位置付け</p>
建築及び設備の仕様	<p>建築基準法、都市計画法、各種条例等の公法上の規制に対する適合性</p> <p>主要構造・規模・築年・施工等業者</p> <p>貸付床の面積・形状、間取り・分割対応、天井高、電気容量、空調方式、床荷重、照度、O A フロア、防犯設備、放送受信設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場、駐輪場、集会室等其他共用施設の状況等</p> <p>内外装の部材の状況</p>
耐震性能	<p>新耐震基準（昭和56年に改正された建築基準法に基づく基準を指します。）又はそれと同水準以上の性能を有しているか否か。</p> <p>検討対象物件の個別物件P M L 値が著しく高い（原則20%超）場合若しくは当該物件が既存ポートフォリオに加わった場合のポートフォリオP M L 値が著しく高くなる（原則10%超）場合には、当該物件への投資の適否について特に慎重に検討を行うほか、地震保険の付保又は現金準備等の対応を併せて検討します。</p>
権利関係への対応	<p>前所有者の権利の確実性を検討し、特に共有・区分所有・借地物件等、本投資法人が所有権を有しないか又は単独では所有権を有しない等権利関係が複雑な物件について、以下の点を含めその権利関係について慎重に検討を行います。</p> <p>借地権に関しての対抗要件具備の有無、及び借地権に優先する他の物権等の権利の有無</p> <p>敷地権登記の有無、持分割合の状況</p> <p>敷金保全措置、長期修繕計画に対する積立金の方針・措置</p> <p>共有持分不分割特約及びその登記の有無、共有持分分割請求及び共有者持分売却等に関する措置並びに共有者間における債権債務関係</p> <p>区分所有の区分性</p> <p>取得時以前に設定された担保の設定状況や契約等の内容とその承継の有無</p> <p>借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約の内容</p> <p>借地権設定者、区分所有者及び共有者等の法人・個人の別等の属性</p>
建物管理関係	<p>関係法規・各種条例等の遵守状況等</p> <p>管理状況の良否</p> <p>管理規約の有無・内容</p> <p>管理会社の質と信用力</p>
環境・地質等	<p>アスベスト・フロン・P C B 等の有害物質の使用・保管状況、地質状況、土地利用履歴、土壤汚染状況、土壤汚染対策法及び関連法規の適用状況等</p>
その他	<p>境界確認の状況、越境物の有無とその状況</p> <p>将来予想される負担金等の費用負担の可能性</p> <p>短期から長期にわたる必要な修繕費の状況</p>

- ・ 物件取得の確実性を期すため、前所有者又は前信託受益者（それらの前主を含みます。）への権利移転が確認できる書類等を可能な限り確認した上で物件を取得するものとしますが、権利の移転が頻繁な物件の場合等、前所有者又は前信託受益者（それらの前主を含みます。）より権利関係に関わる移転に関する契約書、確認書、その他の関係書類等の開示を受けることができず、当該物件にかかる権利関係や事実関係を詳細に確認できない場合があります。
- ・ 本投資法人は原則として、取得時点において稼働中（貸付可能である状態を含みます。）の賃貸用不動産又はそれを裏づけとする信託受益権を投資対象とします。また、建物の老朽化・機能劣化、大規模な修繕工事若しくは再開発工事等の諸事由により、本投資法人が所有する運用不動産において一時的に未稼働期間が発生する場合がありますが、本投資法人の総資産における未稼働運用不動産の割合の上限は10%とします。
- ・ 入札案件への参加等の際して複数の不動産をポートフォリオとしてまとめて取得することがあります。ポートフォリオとして取得した不動産の中には、運用方針に適合しないものが含まれる場合がありますが、そのような不動産に関しては、取得後に、資産運用会社において用途変更、改修・修繕作業及び早期売却等を行うことを検討します。

(八) 不動産運営・売却の方針

- ・ 本投資法人が取得する不動産については、本投資法人と第三者との間で賃貸借契約を締結することを原則とし、本投資法人が取得する不動産信託受益権にかかる信託財産である不動産については、当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結させることを原則とします。
- ・ 不動産又は不動産信託受益権の取得に当たり、資産運用会社は原則として長期保有を前提として投資判断を行います。資産運用会社は、中長期的に資産価値を着実に維持向上させるため、管理体制を最適なものとし、継続的に設備投資を行い、不動産収入の向上（賃料、稼働率の上昇）及び運営支出の低減（外部業者への再委託費用、水道光熱費の節約等）に努めます。
- ・ 資産運用会社は、投信法第34条の10第2項に基づき、平成13年9月13日に不動産の管理業務の兼業にかかる届出を金融庁長官に対して行っているため、運用不動産にかかる不動産管理業務を受託することが認められており、本投資法人との間で平成13年11月20日付にて不動産管理委託契約を締結し、運用不動産にかかる不動産管理業務を受託しております。また、資産運用会社は、当該不動産管理委託契約の規定に従って、必要に応じ、その業務の一部を再委託する等により外部管理会社と密接に協働して不動産管理業務を遂行します（後記「 不動産管理方針」をご参照下さい。）。
- ・ 資産運用会社は、運用資産のキャッシュ・フローの維持及び改善を目的として、資産運用委託契約に基づき本投資法人に対して提出した資産管理計画及び期中運用計画に従って、本投資法人をしてその計算において必要十分な修繕及び資本的支出を行わせます。
- ・ 資産運用会社は運用不動産の用途変更又は売却を行うことがあります。用途変更又は売却については、中長期的な不動産市況、当該資産の予想収益、資産価値の上昇・下落の見通

し、立地地域の将来性、不動産の劣化に対応する資本的支出額の見込み、不動産の競争優位性及びポートフォリオ構成における重要性等を考慮した上で、総合的に判断します。

(二) 付保方針

- ・ 火災等の災害や事故等により生じる建物の損害又は対人対物事故を原因とする第三者からの損害賠償請求による損害等に対応するため、個別物件の特性に応じ適切と判断される内容の火災保険や包括賠償責任保険等の損害保険の付保を行います。
- ・ 大規模地震等による建物へ影響が特に大きいと予想される物件に関しては、地震等の発生時に予想される当該物件及び運用不動産全体への影響と付保可能性及び保険料負担とを比較検討した上で、当該物件及び運用不動産全体の予想最大損失額に応じ、その一定割合につき適切と判断される額の地震保険を付保することを検討します。但し、各運用不動産及びポートフォリオのPML、地震保険の付保等にかかるコスト及び付保可能性等を勘案し、地震保険の付保を行わない場合があります（その際には、代替措置として、当該運用不動産に対して一定額の現金を留保することもあります。）。なお、有価証券報告書提出日現在、本投資法人が所有する運用不動産のうち地震保険の付保を行っているのは「ランディック赤坂ビル」1件のみです。

(ホ) テナント選別方針

- ・ 入居が見込まれるテナントについては、信用情報等のチェックを行います。テナントが法人の場合には、外部の調査機関のデータベース等も活用します。信用調査等の結果が良好と判断される場合、賃料水準、賃貸借契約期間、敷金金額、テナント業種、当該物件における他のテナントとのバランス、要求されるスペースの規模及び形状などを総合的に検討し判断します。
- ・ 既存テナント及び新規に契約を締結したテナントについては、原則として可能な限り長期的な関係を維持することを意図しております。但し、わが国の建物賃貸借契約の契約期間は2年間とするのが通例であり、また、テナントが一定期間前の通知を行うことにより解約できる旨定められている場合が多くあります。

(ヘ) 財務方針（運用資金の借入れ等）

- ・ 本投資法人は、運用資産の効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払若しくは債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等に充てる資金の調達を目的として、資金を借入れ又は投資法人債を発行することができます。但し、借入先については適格機関投資家に限るものとします。なお、借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、かつその合計額が1兆円を超えないものとします。
- ・ 資産運用会社は、資本市場及び金利の動向、本投資法人の資本構成又は既存投資主への影響等を総合的に考慮し、長期・短期の借入期間及び固定・変動の金利形態といった観点から効率的な資金調達手段を選定します。
- ・ 運用に当たり、本投資法人の総資産額から現預金を控除した金額に対し、借入額、投資法人債発行残高及び本投資法人がテナントから受け入れた敷金又は保証金等の預り金（以下

「テナント預り金等」といいます。)から現預金を控除した金額の占める割合(以下「借入等比率」といいます。)の上限は70%とします。但し、新たな運用資産を取得する場合等に、短期的に借入等比率が予定範囲を超える場合があります。

- ・本投資法人は、金融デリバティブ取引(「投資信託及び投資法人に関する法律施行令」(平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。)第3条第14号において定義されております。)を、本投資法人の負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としたものに限って行うことがあります。
- ・本投資法人は、物件の新規購入、テナント預り金等の返還若しくは運転資金等の資金ニーズへの機動的な対応を目的として、特定融資枠設定契約、コミットメントライン契約等の、事前の融資枠設定又は随時の借入れの予約契約(以下併せて「融資枠等」と総称します。)を締結することがあります。
- ・本投資法人は借入れ、投資法人債の発行又は融資枠等の設定につき、運用資産の全部又は一部を担保として提供することがあります。

(ト) 現預金等

- ・本投資法人は、諸々の資金ニーズ(修繕及び資本的支出、分配金の支払い、小口債務の返済、本投資法人の運営に関わる運転資金、テナント預り金等の返還又は運用不動産の新規購入等)に対応するため、融資枠等の設定状況も勘案した上で、妥当と考えられる金額の現預金を常時保有します。
- ・本投資法人は、余資の運用を目的として、有価証券又は金銭債権に投資することがあります。その場合、安全性と換金性を重視し投資対象を選定します。

(チ) その他

本投資法人は、資産の運用の方針として、「特定不動産」の価額の合計額の、本投資法人の有する特定資産(後記「(2) 投資対象」乃至 . に掲げる資産)の価額の合計額に占める割合(以下本(チ)において「特定不動産の割合」といいます。)が100分の75以上となるように運用します。本(チ)において「特定不動産」とは、本投資法人が取得する特定資産のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託財産とする信託の受益権をいいます。

(注)本(チ)に定める事項を満たさず、不動産の取得時において特定不動産の割合が100分の75未満である場合等一定の場合は、租税特別措置法第83条の4第3項の規定に基づく登録免許税の軽減特例や地方税法(昭和25年法律第226号。その後の改正を含みます。)附則第11条第21項の規定に基づく不動産取得税の軽減特例は受けられません。この場合、本投資法人及びその投資主の収益はその限度で悪影響を受けることとなります。

(リ) 市場要因の影響

本投資法人は、資本市場、金利動向又は不動産市況等の予期し得ない変化により、以上の運用方針に従った資産運用を行えないことがあります。

不動産管理方針

(イ) 資産運用会社による不動産管理業務

資産運用会社は、前記「基本方針に基づく運用方針の細目 / (八) 不動産運営・売却の方針 / 」に記載のとおり、本投資法人の運用不動産にかかる不動産管理業務を受託しております。

主たる不動産管理会社としての資産運用会社（以下併せて「主たる不動産管理会社」といいます。）は、本投資法人との不動産管理委託契約に基づいて、運用管理規程において、以下のとおり不動産管理業務にかかる方針を定めております。

(ロ) 不動産管理業務の概要

主たる不動産管理会社が行う不動産管理業務（以下の表に記載の管理企画・渉外業務、リーシング・マネジメント業務及びコンストラクション・マネジメント業務を含みます。以下併せて「管理業務」といいます。）の具体的な内容は以下のとおりです。なお、いずれの業務に関しても、主たる不動産管理会社は、適用法令（弁護士法（昭和24年法律第205号。その後の改正を含みます。）を含みますが、これに限られません。）に抵触しない範囲内で業務を遂行するものとしす。

項目	業務内容
管理企画・渉外業務	<p>管理企画業務</p> <ul style="list-style-type: none"> - 不動産毎の管理計画の作成及び実績の検証等 <p>テナント・官公庁等への対応業務</p> <ul style="list-style-type: none"> - テナントクレームへの対応、官公庁への対応及び諸届等 <p>利用者管理業務</p> <ul style="list-style-type: none"> - 不動産毎の管理細則の策定及び監理、有害な行為及び状況の改善、広告関係等の利用・監督等 <p>出納業務</p> <ul style="list-style-type: none"> - 賃貸関連請求業務、未収金の管理及び回収等 <p>区分所有物件における管理組合業務</p> <ul style="list-style-type: none"> - 管理組合総会・理事会での議案検討・権利行使、管理組合運営、管理組合との折衝・調整、他の区分所有者との折衝・調整等 <p>借地物件における借地権設定者との折衝・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> - 地代改定交渉、増改築及び建替えの承諾依頼交渉、底地買収及び売却交渉等 <p>共有物件における他の共有者との折衝・調整</p> <ul style="list-style-type: none"> - 共有物件の維持管理及び運営方法の決定・実行、共有持分の買収及び売却交渉、他の共有者との権利調整等 <p>建物管理業務の委託先の比較検討及び委託に当たっての助言</p> <ul style="list-style-type: none"> - 清掃衛生業務・設備管理業務・保安警備業務・保全管理業務の委託に当たっての助言業務等

項目	業務内容
リーシング・マネジメント業務	賃貸企画業務 - 賃貸条件の立案等 テナント誘致業務 - 誘致計画の立案・実行、テナント審査、重要事項及び管理規約等の説明等 テナント交渉業務 - 契約の更新及び解約時の交渉、賃料の改定交渉、契約条項違背の是正及びテナント立退き要請等 入退室関連業務 - 入居時の調整及び立会い、退去時の調整及び立会い等
コンストラクション・マネジメント業務	改修・修繕の必要性検討 - 建築・設備のライフサイクル把握、建築・設備の機能レベルの把握等 改修・修繕計画の立案及び発注に当たっての助言 - 改修・修繕計画の立案、改修・修繕の発注に当たっての助言等 渉外業務 - テナントとの折衝及び近隣対応、官公庁への対応及び諸届等

(八) 資産管理委託と外部管理会社

- ・ 主たる不動産管理会社は、不動産管理委託契約に基づき、運用不動産毎に管理業務の効率性等を勘案して、本投資法人より受託している管理業務の一部を、自ら選択する外部管理会社に再委託することができます。
- ・ 主たる不動産管理会社は、外部管理会社の選定にあたって、その業容、実績、サービスの質・スピード、担当者の能力、費用の見積り、報酬、財務の健全性、近隣の競合案件等利益相反の有無、テナント発掘能力及び仲介ネットワーク、レポーティングの質、アフターフォローの優劣並びに各運用不動産にかかる過去の関与の度合い等を総合的に比較検討するものとし、特に費用及び報酬に関しては本投資法人の収益性の観点から重視します。
- ・ 主たる不動産管理会社は、外部管理会社と密接に協働することで管理業務全体の効率性の向上と費用の低減を図ります。主たる不動産管理会社は、外部管理会社が本投資法人の利益の極大化を行っているか否か、定期的にその貢献度を調査し、その変更も含めてこれに対応することとします。
- ・ 資産運用会社は、上記 . の観点から本投資法人において有益であると判断した場合には、関係会社等との取引等に関する社内規程である関係会社取引規程に定める手続きを経た上で、オリックス株式会社の関係会社を外部管理会社に選定し又は本投資法人を代行して建物管理にかかる業務を委託することがあります。

(二) 外部管理会社について

- ・ 有価証券報告書提出日の直近日現在、本投資法人が保有する各運用不動産における外部管理会社は、後記「第3 投資法人の経理状況 / 2 投資法人の現況 / (3) 投資不動産物件 / 投資不動産の内容 / (ト) 不動産の概要」に記載のとおりです。主たる不動産管理会社は、物件特性や地域性を慎重に勘案し、運用不動産毎に外部管理会社を選び、不動産

管理再委託契約を個別物件の特性に合わせて締結しております。

- ・ 本投資法人は、オリックス・アセットマネジメント株式会社に対し、主たる不動産管理会社としての管理報酬を支払う他、外部管理会社に対する報酬（以下「外部管理報酬」といいます。）を負担します。外部管理報酬の算出方法は各不動産管理再委託契約毎に異なりますが、おおむね総収入の3%以下の基本報酬のほか、立ち上げ業務、テナント募集・更新業務、工事管理業務及び売却業務等にかかる報酬等から成っております。
- ・ 今後、管理業務の効率化のため、外部管理会社の再編や不動産管理再委託契約の変更が行われることがあります。なお、現状の不動産管理再委託契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定はおおむね次のとおりです。
 - ）一部の契約を除き、契約期間は平成14年8月1日から平成16年7月31日まで、契約に従って解約・期間満了とならない限り、2年単位で継続されます。また、契約の当事者はいずれも2ヶ月前までに相手方に通知することにより、いつでも不動産管理再委託契約を終了させることができます。なお、不動産の売却を行う場合には、主たる不動産管理会社は、売却の旨を遅滞なく外部管理会社に通知のうえ、解約日を指定して不動産管理再委託契約を終了することができます。
 - ）契約当事者の一方の責に帰すべき事由により、管理業務の遂行に著しく支障をきたした場合、契約当事者の一方が不動産管理再委託契約若しくはこれに付随して締結された契約に関し重大な違反をした場合、営業を休業若しくは廃止又は解散した場合、強制執行、保全処分、滞納処分を受け又は破産、会社整理、会社更生、特別清算、民事再生その他の法的倒産手続きの申立があった場合、支払いを停止し又は手形、小切手の不渡り報告があった場合には、他方の当事者は、通告、催告その他何らの手続きをすることなく直ちに不動産管理再委託契約を解除することができます。
 - ）不動産管理再委託契約において、契約の変更に関する規定はありません。

関係会社等との取引方針

資産運用会社は、関係会社等との取引等に関する社内規程として「関係会社取引規程」（以下「関係会社取引規程」といいます。）を設け、これを遵守することによって、本投資法人と資産運用会社の利害関係人等、利益相反のおそれのある当事者間での取引等にかかる弊害の排除に努めます。

関係会社取引規程の概要は以下のとおりです。なお、資産運用委託契約中において、資産運用会社は関係会社取引規程に従うこととされております。

(イ) 関係会社等の範囲

関係会社取引規程において、「関係会社等」とは以下に定める者のいずれかに該当するものをいいます。

I. 資産運用会社の利害関係人等（投信法第15条第2項第1号、投信法施行令第20条）

- ・ 上記 . の関係会社（「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。以下「財務諸表等規則」といいます。）第8条第8項）
- ・ 上記 . 若しくは . の該当会社がアセットマネジメントを受託する、又は上記 . 若し

くは . の該当会社の役職員が役員の過半数を占める等、その意思決定に関して上記 .
又は . の該当会社が重要な影響を及ぼしうると認められる特別目的会社（財務諸表等規則第 8 条第 7 項）

なお、有価証券報告書提出日現在、オリックス株式会社が資産運用会社の発行済株式総数の 100%を保有しており、上記 . の「資産運用会社の利害関係人等」に該当しております。

(ロ) 関係会社等との取引等の指針

I. 関係会社等との間で取引等（具体的な内容については、後記「(ハ) 関係会社等との取引等のプロセス」をご参照下さい。）を行うに際しては、投信法による投資制限（後記「(4) 投資制限 / 」及び「6 管理及び運営 / (2) 利害関係人との取引制限 / 利害関係人等との取引制限」をご参照下さい。）に反した取引等を行わないことに加えて、市場実勢に照らして相当と認められる取引条件であり、競業他社と比較して関係会社等と取引を行うことが本投資法人にとって不利益ではないような取引条件で行うこととします。

. 本投資法人が特定資産の取得及び譲渡等を行う場合には、投信法に従い、価格等の調査を行います。特に、不動産関係資産（後記「(ハ) 関係会社等との取引等のプロセス」

）をご参照下さい。）の売買を関係会社等との間で行うときは、関係会社等から独立した不動産鑑定業者より鑑定価格を取得したうえで、当該鑑定価格を基準として取引価格を決定します（なお、ここで「独立した不動産鑑定業者」とは、過去 5 年間に於いて関係会社等又はその子会社の役員、使用人又は顧問となった者でなく、関係会社等から継続的に報酬を受領している者でなく、かつ、監督役員の過半数の同意によって選任された不動産鑑定業者をいいます。）。

. 外部管理会社又は建物管理業務の発注先の候補として関係会社等を対象とする際には、原則として、関係会社等に該当しない複数の外部業者との間で競争入札を行った上で、当該競争入札の結果に応じて委託先を決定します。

. 資産運用会社は、本投資法人又はその資産等に関する未公開情報（ここで「未公開情報」とは、関係会社取引規程において、本投資法人又はその資産等に関して資産運用会社が有する情報であって、その時点において一般に公表しておらず、かつ、投資主に対して開示していない情報をいいます。）を正当な理由なく外部（関係会社等及びその役職員を含みます。）に開示しないものとします。但し、資産運用会社が関係会社等との間で取引等を行うことを検討し、又は取引等を行うことに伴って、受託業務を遂行するために必要な範囲に限り未公開情報を関係会社等に開示する場合及び本投資法人が関係会社等から商標使用の許諾を受け、商標使用許諾者に対して商標使用許諾契約に基づき合理的な範囲で未公開情報を開示する場合には、当該開示は正当な理由に基づく開示とします。

. 上記 . により未公開情報を開示する場合は、資産運用会社は、個別に守秘義務契約を締結する等の手当てにより、守秘義務を課し、当該関係会社等内部の開示対象者を限定し、当該情報の利用目的を制限する等の処置の必要な処置をとるものとします。

(ハ) 関係会社等との取引等のプロセス

資産運用会社は、本投資法人のために、関係会社等との間で取引等（下記 ）乃至 ）に記

載の取引等を含みますが、これらに限られません。以下「関係会社等取引等」といいます。)を行おうとする場合、資産運用会社内部のリスク・コンプライアンス委員会の承認を得たうえで、事前に本投資法人の役員会の承認(監督役員の過半数の同意を要します。)を得なければなりません(後記「第2 関係法人の概況 / 1. 資産運用会社の概況 / (2) 運用体制 / 関係会社等との取引の際の手続き」をご参照下さい。)

上記の例外として、本投資法人の役員会は、関係会社等取引等のうち、取引等の発注態様、取引等の条件、取引等の態様その他関連する要因に鑑みて、その利益相反関係により本投資法人に損害が生じるおそれが軽微であると判断される種類の取引等を本投資法人の内規において定め、それらについて、個々の取引等に関する事前承認の対象から予め除外することができるものとします(なお、この場合、役員会の承認とともに、監督役員の過半数の同意を要します。)(注)。但し、下記)の取引については、個々の取引等に関する事前承認の対象から除外することはできません(本投資法人の役員会の事前承認及び監督役員の過半数の同意を要する取引等を以下「制限取引等」といいます。)

-) 本投資法人の投資対象である「不動産等」、「不動産対応証券」又は「実質的に不動産等に投資することを目的とする場合の有限会社の出資持分」(後記「(2) 投資対象」をご参照下さい。「不動産等」、「不動産対応証券」及び「実質的に不動産等に投資することを目的とする場合の有限会社の出資持分」と併せて、以下「不動産関係資産」と総称します。)の取得及び譲渡
-) 運用資産に含まれる不動産関係資産の取得又は譲渡の媒介等にかかる仲介手数料等の支払い
-) 運用不動産の賃貸借の媒介等にかかる仲介手数料等の支払い
-) 運用不動産にかかる賃貸借契約、不動産管理委託契約又は建物管理委託契約の締結、変更又は解約
-) 資金の借入れ又は融資枠等の設定(但し、融資枠等を設定した後、当該融資枠等に基づいて実行される個別の資金の借入れを除きます。)
-) 関係会社等が発行する証券の取得

(注) 有価証券報告書提出日現在、金100万円以下の仲介手数料等の支払い及び金300万円以下の工事請負代金又は請負報酬等の支払いが事前承認の対象から除外されております。

(二) 関係会社等との制限取引等の投資家への開示

本投資法人と関係会社等との間で制限取引等を行った場合には、以下のとおり、当該制限取引等の概要について、証券取引法、上場規則その他関連規則に従って有価証券報告書及びプレスリリース等により投資者への開示を行います。

すなわち、制限取引等のうち、証券取引法その他関連規則及び証券取引所の諸規則に従って適時開示が要求される事項に該当するものについては、本投資法人は、当該制限取引等の概要を迅速に投資者へ開示します。

加えて、本投資法人としては、関連法令及び諸規則に別途定めがある場合を除き、制限取引等の取引金額等及び本投資法人の資産規模等に鑑みて、制限取引等が運用資産等に関する重要な事項であって、投資者の投資判断に著しい影響を及ぼすものに該当すると判断する場合(その重要性等の基準については、本投資法人の内規において定めるものとします。)には、当該制限取引等の概要を投資者に対して直ちに開示することとします(注)。

(注) 有価証券報告書提出日現在、金1億円以下の不動産関係資産の取得及び譲渡を除き、全ての制限取引等

の概要について速やかに開示することとしております。

(ホ) 関係会社等との制限取引等の状況

当期において新たに行われた関係会社等取引等の状況は以下のとおりです。

(a) 不動産関係資産の取得及び譲渡

該当事項はありません。

(b) 運用資産に含まれる不動産関係資産の取得又は譲渡の媒介等にかかる仲介手数料等の支払い

取引の種類	関係会社等	取引の内容
運用不動産に含まれる不動産関係資産の取得又は譲渡の媒介等にかかる仲介手数料等の支払い	オリックス株式会社	本投資法人は、エクセレント川崎ビルの取得に関して、左記関係会社に仲介手数料（103,250,000円）を支払いました。

(c) 運用不動産の賃貸借の媒介等にかかる仲介手数料等の支払い

取引の種類	関係会社等	取引の内容
運用不動産の賃貸借の媒介等にかかる仲介手数料の支払い	オリックス・ファシリティーズ株式会社	本投資法人は、センターまちやの新規テナントとの賃貸借契約締結にあたり、左記関係会社に仲介手数料（1,063,251円）を支払いました。

(d) 運用不動産にかかる賃貸借契約、不動産管理委託契約又は建物管理委託契約の締結、変更又は解約

関係会社等との間の運用不動産にかかる賃貸借契約、不動産管理委託契約又は建物管理委託契約の締結、変更又は解約は以下のとおりです。

取引の種類	関係会社等	取引の内容
運用不動産にかかる 賃貸借契約の締結	オリックス株式会社	<p>本投資法人は、「オリックス新宿ビル」の入居テナントであるオリックス株式会社と前所有者との間の賃貸借契約を承継しております。当該の賃貸借契約の概要は以下のとおりです。</p> <p>賃貸面積：894.24㎡ 契約期間：平成15年9月1日～平成17年8月31日 契約賃料：6,221,730円（月額） 敷金：62,217,300円</p>
運用不動産にかかる 建物管理委託契約の 締結	オリックス・ファシ リティーズ株式会社	<p>本投資法人は、「オリックス芝2丁目ビル」にかかる建物管理委託契約を左記関係会社等との間で平成15年9月29日に締結しております。建物管理委託契約の概要は以下のとおりです。</p> <p>契約業務：清掃・警備・各種設備点検管理 契約期間：平成15年12月1日～平成16年11月30日 契約金額：1,900,000円（月額）</p>
		<p>本投資法人は、「オリックス新宿ビル」にかかる建物管理委託契約を左記関係会社等との間で平成15年9月29日に締結しております。建物管理委託契約の概要は以下のとおりです。</p> <p>契約業務：清掃・警備・各種設備点検管理 契約期間：平成15年12月1日～平成16年11月30日 契約金額：1,900,000円（月額）</p>
		<p>本投資法人は、「日本地所南青山ビル」にかかる建物管理委託契約を左記関係会社等との間で平成15年10月31日付で承継しております。</p> <p>建物管理委託契約の概要は以下のとおりです。</p> <p>契約業務：清掃・警備・各種設備点検管理 契約期間：平成16年4月1日～平成17年3月31日 契約金額：586,100円（月額）</p>

なお、第4期末日以前に締結し、有価証券報告書提出日現在においても継続中である、運用不動産にかかる賃貸借契約、不動産管理委託契約又は建物管理委託契約は以下のとおりです。

取引の種類	関係会社等	取引の内容
運用不動産にかかる賃貸借契約の締結	オリックス株式会社	本投資法人は、平成14年1月10日付賃貸借契約に基づき「クロスゲート」の一部を左記関係会社等に賃貸しております。 賃貸借契約の概要については後記「第3 投資法人の経理状況 / 2 投資法人の現況 / (3) 投資不動産物件 / テナントの概要 / (ハ) 関係会社等への賃貸状況」をご参照下さい。
	オリックス・ファイナンシャル・アライアンス株式会社	本投資法人は、平成15年4月30日付賃貸借契約に基づき「ランディック赤坂ビル」の一部を左記関係会社等に賃貸しております。 賃貸借契約の概要については後記「第3 投資法人の経理状況 / 2 投資法人の現況 / (3) 投資不動産物件 / テナントの概要 / (ハ) 関係会社等への賃貸状況」をご参照下さい。
		本投資法人は、平成14年11月12日付賃貸借契約に基づき「ランディック赤坂ビル」の一部を左記関係会社等に賃貸しております。 賃貸借契約の概要については後記「第3 投資法人の経理状況 / 2 投資法人の現況 / (3) 投資不動産物件 / テナントの概要 / (ハ) 関係会社等への賃貸状況」をご参照下さい。
運用不動産にかかる建物管理委託契約の締結	オリックス・ファシリティーズ株式会社	本投資法人は「ウエストサイド五反田」、「ランディック五反田ビル」、「芝イーストビル」、「ランディック第2三田ビル」及び「芝大門ビル」にかかる建物管理委託契約を左記関係会社等との間で平成14年11月5日に締結しております。 建物管理委託契約の概要は以下のとおりです。 契約業務：清掃・警備・各種設備点検管理 契約期間：平成15年12月1日～平成16年11月30日 契約金額：2,789,400円（月額）
運用不動産にかかる建物管理委託契約の締結	オリックス・ファシリティーズ株式会社	本投資法人は、「オリックス池袋ビル」にかかる建物管理委託契約を左記関係会社等との間で平成15年4月10日に締結しております。 建物管理委託契約の概要は以下のとおりです。 契約業務：清掃・警備・各種設備点検管理 契約期間：平成15年12月1日～平成16年11月30日 契約金額：1,097,440円（月額）

(e) 資金の借入れ又は融資枠等の設定
該当事項はありません。

(f) 関係会社等が発行する証券の取得
該当事項はありません。

(g) その他

資産運用会社は関係会社等と以下の内容の取引を行っております。

関係会社等	取引の内容
オリックス株式会社	<p>本投資法人は、「クロスゲート」にかかるESCO事業契約を左記関係会社等との間で平成16年1月16日に締結しております。ESCO事業契約の概要は以下のとおりです。</p> <p>契約業務：クロスゲートに対する省エネルギー化の提案、システム・機器の導入及び貸与、本システム導入後の効果測定と省エネルギー効果のギャランティーサービスを総括したものです。ギャランティーサービスとは、省エネルギー効果が定めたギャランティー値を上回ることを保証するサービスです。</p> <p>契約期間：平成16年5月31日から15年間 契約金額：559,000円（月額）</p>

なお、第4期末日以前に締結し、有価証券報告書提出日現在においても継続中である関係会社等との取引内容は以下のとおりです。

関係会社等	取引の内容
オリックス日本地所株式会社	<p>「オー・エックス芭蕉の辻ビル」、「オー・エックス大津ビル」、「ピサイド白金」、「ランディック南麻布ビル」、「センターまちや」及び「ランディック永井ビル」にかかる不動産管理業務の再委託を左記関係会社等に行っております。</p>

(注) 上記に記載した関係会社等の概要は以下のとおりです。

(平成16年8月31日現在)

商号	概要
オリックス株式会社	<p>所在地：東京都港区浜松町二丁目4番1号 設立：昭和39年4月17日 主要株主：日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）、日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）、ステートストリートバンクアンドトラストカンパニー他 （平成16年9月30日現在の株主名簿に基づき記載しております。） 事業内容：リース、融資及びその他金融サービス。</p>
オリックス・ファイナンシャル・アライアンス株式会社	<p>所在地：東京都新宿区新宿五丁目15番5号 設立：平成14年10月1日 主要株主：オリックス株式会社100% 事業内容：生命保険の募集に関する業務、損害保険代理業及び自動車損害賠償保障法に基づく保険代理業務、その他前述の業務に関する事業のコンサルティング業務。</p>
オリックス・ファシリティーズ株式会社	<p>所在地：京都府京都市下京区大宮通仏光寺下る五坊大宮町 設立：昭和45年2月12日 主要株主：オリックス株式会社85.02% 事業内容：総合ビル管理、運営、建築・設備工事</p>

オリックス日本地所 株式会社	所在地 : 東京都千代田区九段北一丁目13番5号 設立 : 平成8年11月22日 主要株主 : オリックス株式会社100% 事業内容 : 不動産の売買・仲介業務、ビル・マンションの賃貸 及び管理業務、資産の有効活用・証券化のコンサルティング業 務、相続・不良債権処理等に関するコンサルティング業務。
-------------------	--

(2) 【投資対象】

規約に規定する本投資法人の投資対象は以下の ．乃至 ． に掲げる資産とします。

． 不動産等

下記 ．)乃至 ．) に掲げる資産をいいます(注)。

) 不動産(かかる不動産には、本投資法人が第三者から直接不動産を取得した場合の不動産のみならず、不動産信託受益権を本投資法人が第三者から取得した後に、信託契約の終了若しくは解約等に伴い、信託財産としての不動産が受益者である本投資法人に交付された結果、不動産を取得することとなった場合の不動産を含むものとします。)

) 不動産の賃借権

) 地上権

) 不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権(不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託(以下「包括信託」といいます。))を含みますが、証券取引法第2条第1項及び第2項において定義される有価証券(以下「有価証券」といいます。)に該当するものを除きます。)

) 不動産、不動産の賃借権若しくは地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権(有価証券に該当するものを除きます。)

) 当事者の一方が相手方の行う上記 ．)乃至 ．) に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約にかかる出資の持分(以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。)

(注) 本書において、「不動産等」はいずれも ．)乃至 ．) の資産で構成されるものとし、また ．)乃至 ．) 各々に記載の用語も本書において同じ意義をもつものとして用いられております(前記「(1) 投資方針 / 基本方針に基づく運用方針の細目 / (チ) その他」を除きます。)

． 不動産対応証券

上記 ． に掲げる不動産等を主たる投資対象とすることを目的とする、下記 ．)乃至 ．) に掲げる資産をいいます。

) 優先出資証券：

「資産の流動化に関する法律」(平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。)第2条第8項に定めるものをいいます。

) 受益証券：

投信法第2条第12項に定めるものをいいます。

) 投資証券：

投信法第2条第22項に定めるものをいいます。

) 特定目的信託の受益証券：

資産流動化法第2条第12項に定める特定目的信託の受益証券(不動産等として定義される上記 ．)又は ．) に掲げる資産に該当するものを除きます。)

． 本投資法人は、上記 ． 及び ． に掲げる不動産等及び不動産対応証券に該当する特定資産のほか、次に掲げる特定資産を運用します。

) 以下に掲げる有価証券：

A. 国債証券(証券取引法第2条第1項第1号で定めるものをいいます。)

B. 地方債証券(証券取引法第2条第1項第2号で定めるものをいいます。)

C. 特別の法律により法人の発行する債券(証券取引法第2条第1項第3号で定めるものをい

います。)

- D. 資産流動化法に定める特定社債券(証券取引法第2条第1項第3号の2で定めるものをいいます。)
 - E. 社債券(証券取引法第2条第1項第4号で定めるものをいいます。但し、転換社債券及び新株引受権付社債券(平成14年4月1日より施行されている商法に基づく新株予約権付社債券も同じ。)を除くものとします。)
 - F. 投信法に定める受益証券(証券取引法第2条第1項第7号で定めるものをいいます。但し、不動産対応証券として定義される受益証券を除くものとします。)
 - G. 投信法に定める投資証券若しくは投資法人債券又は外国投資証券(証券取引法第2条第1項第7号の2に定めるものをいいます。但し、不動産対応証券として定義される投資証券を除くものとします。)
 - H. 貸付信託の受益証券(証券取引法第2条第1項第7号の3に定めるものをいいます。)
 - I. 資産流動化法に定める特定目的信託の受益証券(証券取引法第2条第1項第7号の4で定めるものをいいます。但し、不動産対応証券として定義される受益証券を除くものとします。)
 - J. コマーシャル・ペーパー(証券取引法第2条第1項第8号で定めるものをいいます。)
 - K. 外国又は外国法人の発行する証券又は証書で、上記A.乃至E.及びJ.の証券又は証書の性質を有するもの(証券取引法第2条第1項第9号に該当するものをいいます。)
 - L. 外国貸付債権信託受益証券(証券取引法第2条第1項第10号で定めるものをいいます。)
 - M. オプションを表示する証券又は証書(証券取引法第2条第1項第10号の2で定めるものをいいます。但し、上記A.乃至L.及び下記N.乃至Q.にかかるものに限り、))
 - N. 預託証書(証券取引法第2条第1項第10号の3で定めるもので、上記A.乃至C.又はE.の証券の性質を有する本邦通貨建のものとし、))
 - O. 外国法人が発行する譲渡性預金証書(証券取引法第2条第1項第11号に定めるもので、本邦通貨建のものとし、))
 - P. 貸付債権信託受益証券(証券取引法第2条第2項第1号で定めるものをいいます。)
 - Q. 外国法人に対する権利で、上記O.の権利の性質を有するもの(証券取引法第2条第2項第2号で定めるものをいいます。)
-) 金銭債権(投信法施行令第3条第1号、第12号及び第14号に該当するものを除きます。)
-) 金融デリバティブ取引(投信法施行令第3条第14号において定義される意味を有します。)
- にかかるとする権利

特定資産以外の資産

- i) 実質的に不動産等に投資することを目的とする場合に限り、有限会社法(昭和13年法律第74号。その後の改正を含みます。以下「有限会社法」といいます。)に基づく有限会社の出資持分に投資することがあります。
 -) 不動産等の投資に付随したものに限り、商標法(昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。)に基づく商標権等(商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。)に投資することがあります。
 -) 不動産等又は不動産対応証券への投資にかかるリスクを軽減することを目的とする場合に限り、各種デリバティブ取引(上記 .)に該当するものを除きます。)又は各種保険契約にかかる権利を取得することがあります。

なお、当面、事務所を用途とする運用不動産の投資比率を、本投資法人の保有する運用不動産

の取得価額の総額に対し、80%以上とすることを目途として資産配分を行います。

(3) 【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします。

(a) 利益の分配（規約 別紙3「金銭の分配の方針について」1）

- ・投資主に分配する金銭の総額のうち、利益の金額は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従って計算されるものとします。
- ・利益の金額を限度として金銭の分配を行う場合、原則として租税特別措置法第67条の15及び租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号。その後の改正を含みます。）第39条の32の3に規定される本投資法人の配当可能額の90%に相当する金額を超えてこれを行うものとします。

(b) 利益を超えた分配（規約 別紙3「金銭の分配の方針について」2）

役員会において適切と判断した場合、投信法第136条第1項の規定に従い、投資主に対し、投信法第131条第1項の承認を受けた金銭の分配にかかる計算書に基づき、利益を超えて金銭の分配をすることができます。但し、この判断に際しては、その結果生じる法人税法（昭和40年法律第34号。その後の改正を含みます。以下「法人税法」といいます。）等の租税債務の有無、及びその租税債務の発生が次年度以降に及ぼす租税債務算定上の影響をも勘案してこれを行うものとします。

(c) 分配金の分配方法（規約 別紙3「金銭の分配の方針について」3）

- ・分配金は金銭により分配するものとし、決算日現在の最終の投資主名簿に記載のある投資主又は登録質権者を対象に、投資口の所有口数に応じて分配します。
- ・また、本投資法人は、決算期の途中で新たに発行された投資証券に関しては、役員会の決定により日割り配当とすることができます。

(d) 分配金の時効等（規約 別紙3「金銭の分配の方針について」4）

分配金は、その支払開始の日から満3年を経過したときに、本投資法人はその支払の義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息を付さないものとします。

(e) 投信協会規則

上記（a）乃至（d）のほか、本投資法人は、金銭の分配に当たっては、社団法人投資信託協会が定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」（平成13年3月16日制定。その後の改正を含みます。以下「投信協会規則」といいます。）に従うものとします。

(f) その他

本投資法人は、個人投資主が利益を超える分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要とされる限りにおいて、投資主に対して利益を超える金銭の分配は行いません。但し、下記（ ）乃至（ ）のいずれかの条件を満たす場合には、上記（a）乃至（e）に従い利益を超える金銭の分配をすることができるものとします。

- （ ）税法等の変更により、個人投資主が利益を超える金銭の分配額に対してその都度譲渡損益の算定を行うことが必要でなくなった場合（法人投資主に対する譲渡損益の取扱いのみが現状のままであるにもかかわらず、個人投資主に対する譲渡損益の取扱いに改正等があったような場合も含みます。）。

- ）税法等の変更により、個人投資主が譲渡損益の申告を行うことが一般的に行われるようになる等、利益を超える金銭の分配を行うことが適切になったと役員会において判断される場合。
- ）本投資法人の利益の配当等を損金として算入するための要件を満たす目的等、利益を超える金銭の分配を行うことが必要であると役員会において判断される場合。

(4) 【投資制限】

規約により定める投資制限

規約により定める投資制限（規約 別紙1「資産運用の対象及び方針について」 . (1)乃至(8)）は、前記「(1) 投資方針 / 基本方針」に記載の基本方針に加え、次のとおりです。なお、前記「(1) 投資方針 / 基本方針に基づく運用方針の細目」もご参照下さい。

- ・ 有価証券及び金銭債権への投資に当たっては、不動産対応証券を除き、専ら安全性と換金性の観点から運用を行うものとします。
- ・ 金融デリバティブの取引に当たっては、本投資法人の負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としたものに限るものとします。
- ・ その他（前記「(1) 投資方針 / 基本方針に基づく運用方針の細目 / (チ) その他」をご参照下さい。)。

投信法による投資制限

本投資法人は投信法による投資制限に従います。主なものは次のとおりです。

(イ) 資産運用会社による運用制限

登録を行った投資法人は、投資信託委託業者（資産運用会社）にその資産の運用にかかる業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用にかかる業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、後記「6 管理及び運営 / (2) 利害関係人との取引制限」に記載される利害関係人等との取引制限を除く主なものは次のとおりです。

(a) 投資法人相互間の取引

資産運用会社が資産の運用を行う投資法人相互間において取引を行うこと（投信法第34条の3第1項第5号）。但し、双方の投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる以下の場合を除きます（投信法施行令第33条）。

- ・ 次に掲げる要件の全てを満たす取引
 - i) 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。
 - A . 資産運用委託契約の終了に伴うものである場合
 - B . 投資口の払戻しに伴う払戻金の支払に応じるために行うものである場合
 - C . その資産について、法令の規定又は規約に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合
 - D . 投資法人相互間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合
- ）有価証券の売買その他の「投資信託及び投資法人に関する法律施行規則」（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）で定める取引であって、同規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること。
- ・ 個別の取引ごとに双方の投資法人の全ての投資主の同意を得て行う取引
- ・ その他投資主の保護に欠けるおそれのないものとして監督官庁の承認を受けて行う取引

(b) 投資信託財産と投資法人の取引

資産運用会社が投資信託委託業者として運用指図を行う投資信託財産と資産の運用を行う投資法人との間において取引を行うこと（投信法第15条第1項第3号）。但し、投資信託財産にかかる受益者又は投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる取引として政令で定める以下の取引を除きます（投信法施行令第18条）。

I. 投資信託財産について、次に掲げる要件の全てを満たす取引

i) 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

A. 投資信託契約の終了に伴うものである場合

B. 投資信託契約の一部解約に伴う解約金の支払に不応ずるために行うものである場合

C. 法令の規定又は投資信託約款に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合

D. 投資法人との間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合

) 有価証券の売買その他の投信法施行規則で定める取引であって、同規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること。

. 投資法人について、次に掲げる要件の全てを満たす取引

i) 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

A. 資産運用委託契約の終了に伴うものである場合

B. 投資口の払戻しに伴う払戻金の支払に不応ずるために行うものである場合

C. その資産について、法令の規定又は規約に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合

D. 投資信託財産との間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合

) 有価証券の売買その他の投信法施行規則で定める取引であって、同規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること。

. 個別の取引ごとに全ての受益者及び全ての投資主の同意を得て行う取引

その他受益者及び投資主の保護に欠けるおそれのないものとして監督官庁の承認を受けて行う取引

(c) 第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の有価証券等に関し、当該投資法人の資産の運用としての取引に基づく価格、指数、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は当該投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うこと（投信法第34条の3第1項第6号）。

(d) 投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が当該投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うこと（投信法第34条の3第1項第7号）。

(e) その他投信法施行規則で定める取引

上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資主の保護に欠け、若しくは投資法人の資産の運用の適正を害し、又は投資法人の信用を失墜させるおそれのあるものとして投信法施行規則で定める以下の行為（投信法第34条の3第1項第8号、投信法施行規則第52条）。

. 資産の運用の範囲及びその実行に関する事項、報酬の額又は支払の時期その他の資産運用委託契約の内容の重要な部分の変更を、投信法第34条の7において準用する有価証券にかかる投資顧問業の規制等に関する法律（昭和61年法律第74号。その後の改正を含みます。以下「投資顧問業法」といいます。）第15条第1項に規定する書面に準ずる書面を交付しないで行うこと（当該書面の交付に代えて、電磁的方法により当該書面に記載すべき事項

を提供する場合にあっては、当該事項を提供しないで行うこと。)。

- ・ 資産運用会社が資産運用委託契約を締結した投資法人以外の者の利益を図るため、当該投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。
- ・ 他人から不当な制限又は拘束を受けて投資法人の資産の売買その他の取引を行い、又は行わないこと。
- ・ 特定の銘柄の有価証券等について、不当に売買高若しくは取引高を増加させ、又は作為的に値付けを行うことを目的とした取引を行うこと。
- ・ 投資法人のために投資顧問業法第2条第13項に規定する証券取引行為を行う場合において、当該証券取引行為の相手方の代理人となること（但し、資産運用会社が証券業を営んでいる場合を除きます。)。

(ロ) 同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式にかかる議決権を、当該株式にかかる議決権の総数の100分の50を超えて取得することができません（投信法第194条、投信法施行規則第142条）。

(ハ) 自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。但し、次に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第1項）。

- ・ 合併によるとき。
- ・ 投資法人の権利の実行に当たりその目的を達成するため必要であるとき。
- ・ 投信法の規定により投資口の買取りをするとき。

(ニ) 子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人の発行済投資口数の過半数に当たる投資口を有する投資法人の投資口については、次に掲げる場合を除くほか、当該他の投資法人は、取得することができません（投信法第81条第1項）。

- ・ 合併によるとき。
- ・ 投資法人の権利の実行に当たりその目的を達成するため必要であるとき。

その他

(イ) 有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

(ロ) 借入れ及び投資法人債

- ・ 本投資法人は、運用資産の効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等又は分配金の支払、若しくは債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。) 等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ又は投資法人債を発行することができます。但し、借入先については適格機関投資家に限るものとします（規約第40条第1項）。
- ・ 借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とし、その合計額が1兆円を超えないものとします（規約第40条第2項）。
- ・ 上記 . の場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます。

(ハ) 集中投資

集中投資について法令上制限はありません。なお、不動産の用途・所在地域による分散投資に関する方針について、前記「(1) 投資方針 / 基本方針に基づく運用方針の細目 / (イ) ポートフォリオの構築方針」をご参照下さい。

(ニ) 他のファンドへの投資

他のファンド（投資証券及び投資信託の受益証券）への投資について規約上制限はありません。

3【投資リスク】

(1) 本投資証券への投資に関するリスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。但し、以下は本投資証券への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産信託受益権その他の資産についてもほぼ同様に当てはまりますが、資産としての種類の違いに応じて追加で発生するリスクもあります。また、運用不動産のそれぞれに特有のリスクについては、後記「第3 投資法人の経理状況 / 2 投資法人の現況 / (3) 投資不動産物件 / 投資不動産の内容 / (ト) 不動産の概要」をご参照下さい。

本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分であるとの保証はありません。

以下に記載するリスクが現実化した場合、分配金の額が低下したり、本投資証券の市場価格が下落する可能性があり、その結果として、投資した金額を回収できなくなる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は以下のとおりです。

一般的なリスク

- (a) 投資口・投資証券の商品性に関するリスク
- (b) 本投資証券の払戻しができないことに関するリスク
- (c) 本投資証券の市場性に関するリスク
- (d) 本投資証券の価格変動に関するリスク
- (e) 投資口の希薄化に関するリスク
- (f) 投資口の売却に関するリスク
- (g) 金銭の分配に関するリスク
- (h) 借入等比率に関するリスク
- (i) 役員の職務遂行にかかるリスク
- (j) 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク
- (k) 本投資法人の登録が取消されるリスク

商品設計及び関係者に関するリスク

- (a) 収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク
- (b) 借入れ及び投資法人債に関するリスク
- (c) 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク
- (d) 資産運用会社に関するリスク
- (e) 不動産管理会社に関するリスク
- (f) 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク
- (g) 運用不動産の取得方法に関するリスク
- (h) インサイダー取引規制等が存在しないことによるリスク
- (i) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

不動産に関するリスク

- (a) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
- (b) 物件取得の競争に関するリスク
- (c) テナントの獲得競争に関するリスク
- (d) 不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク
- (e) 不動産にかかる行政法規・条例等に関するリスク
- (f) 法令等の変更に関するリスク
- (g) 区分所有物件に関するリスク
- (h) 共有物件に関するリスク
- (i) 借地物件に関するリスク
- (j) 鑑定評価額に関するリスク
- (k) わが国におけるオフィスビル等の賃貸借契約に関するリスク
- (l) 賃料の減額に関するリスク
- (m) 不動産の運用費用の増加に関するリスク
- (n) 入居者の建物使用態様に関するリスク
- (o) 不動産の毀損等に関するリスク
- (p) 火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、電気的事故、機械的事故その他偶然不測の事故に関するリスク
- (q) 地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波等に関するリスク
- (r) 不動産にかかる所有者責任に関するリスク
- (s) 有害物質にかかるリスク
- (t) 運用不動産の偏在に関するリスク
- (u) テナントの集中に関するリスク
- (v) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

信託の受益権特有のリスク

- (a) 信託受益者として負うリスク
- (b) 信託の受益権の流動性リスク
- (c) 信託受託者の破産、会社更生等に関するリスク
- (d) 信託受託者の債務負担に伴うリスク
- (e) 信託の受益権の準共有等に関するリスク

税制に関するリスク

- (a) 利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なリスク
- (b) 会計処理と税務処理との乖離に関するリスク
- (c) 利益が計上されているにもかかわらず資金不足により配当が十分できないリスク
- (d) 配当後の留保利益に対して通常の法人税等の課税が行われるリスク
- (e) 支払配当要件が満たされなくなるにより、次年度以降は通常の法人税率により課税が行われるリスク
- (f) 税務調査等による更正のため、支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク
- (g) 同族会社に該当するリスク
- (h) 投資口の発行価額のうちに国内において保有される投資口の発行価額に占める割合が10分の50を超えないこととなるリスク
- (i) 適格機関投資家以外からの借入れにかかるリスク

- (j) 投資主の減少に関するリスク
- (k) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (l) 法令の解釈・改正に関するリスク
- (m) 一般的な税制の変更に関するリスク

一般的なリスク

- (a) 投資口・投資証券の商品性に関するリスク

投資口乃至投資証券は、株式会社における株式乃至株券に類似する性質（いわゆるエクイティ証券としての性質）を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は本投資法人の業務又は財産の状況に影響されるものであり、譲渡による換価時に投資金額以上の回収を図ることができるかどうかは定かではありません。また、本投資法人にかかる通常の清算又は倒産手続きの下における清算においては、エクイティ証券として最劣後の地位となり、投資額の全部又は一部の支払が行われない可能性があります。投資証券は、投資額の保証が行われる商品ではなく、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象になっておりません。

- (b) 本投資証券の払戻しができないことに関するリスク

本投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型です。したがって、投資主が本投資証券を換価する手段は、投資主総会での決議に基づき本投資法人が解散し清算された場合の残余財産分配請求権等を除き、第三者に対する売却（証券取引所を通じた売却を含みます。）に限られます。本投資証券の第三者に対する売却が困難又は不可能となった場合、投資主は、本投資証券を希望する時期及び条件で換価できないこととなります。

- (c) 本投資証券の市場性に関するリスク

本投資証券は東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場されております。但し、本投資証券の流動性を将来にわたって予測することは困難であり、本投資証券を投資主の希望する時期及び条件で取引できることは保証されていないため、東京証券取引所においても、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が不可能な場合があります。

また、本投資法人の総資産額の減少、本投資証券の売買高の減少その他、東京証券取引所の上場規程、規則等に定める一定の上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止される可能性があります。上場廃止後は本投資証券を東京証券取引所にて売却することは不可能となり、投資主の換価手段が大きく制限されることとなります。

上記に加えて、我が国における不動産投資信託は平成13年9月より東京証券取引所での取引が開始されたもので相対的に歴史が浅く、有価証券報告書提出日現在、不動産投資信託の将来の市場規模を予測することは困難であり、不動産投資信託の上場市場の存続も保証されておりません。

- (d) 本投資証券の価格変動に関するリスク

本投資証券の市場価格は、取引所における需給関係や、不動産関係資産への投資の動向、他の資産への投資との比較、エクイティ市場の状況、金利情勢、経済情勢など、市場を取り巻く様々な要因の影響を受けます。また、地震等の天災その他の事象を契機として、不動産への投資とそれ以外の資産への投資との比較により、不動産投資信託全般の需給が崩れないとの保証はありません。

本投資法人は、不動産及び不動産信託受益権を主な投資対象としておりますが、不動産の価格及び不動産信託受益権の価格は、不動産市況、社会情勢等の影響を特に受け易いといえます。さらに、不動産の流動性は一般に低いので、望ましい時期及び価格で不動産を売却することができない可能性があり、そのために実際の売却時までには価格が下落する可能性等もあります。これらの要因により本投資法人の保有する資産の価値が下落すれば、本投資証券の市場価格の下落をもたらす可能性があります。

また、東京証券取引所の不動産投資信託証券市場の将来的な規模及び同市場における流動性の不確実性、法制や税制の変更等が本投資証券の価格形成に影響を及ぼす可能性があります。

(e) 投資口の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得若しくは修繕等、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを随時必要としております。本投資法人は、規約及び投信法に従い、その事業遂行のために必要に応じて規約で定める範囲内（本投資法人の場合は200万口）において、投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な価額（投信法第121条第2項）で投資口を随時追加発行する予定です。投資口が追加発行された場合、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の発行済投資口数に対する割合は希薄化する可能性があります。また、期中において追加発行された投資口に対して、その期の保有期間にかかわらず、既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配を行うことがあり、既存の投資主が有する投資口への分配額に影響を与える可能性があります。さらに、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの純資産額が影響を受けることがあります。また、市場における投資口の需給バランスに影響を与えることもあるため、その結果、本投資証券の市場価格が悪影響を受ける可能性があります。

それらの結果、本投資証券の投資家は市場価格の変動により、当初の投資額を下回る金額しか回収できない可能性があります。

(f) 投資口の売却に関するリスク

オリックス生命保険株式会社は平成16年8月31日時点で、本投資法人発行の投資口17,664口（総投資口数に対する所有比率10.07%。）を保有しております。同社を含む全ての投資主は自由にその保有する投資口を市場その他で売却等行うことが可能であり、多数の投資口が売却された場合には、本投資証券の市場価格が悪影響を受ける可能性があります。

(g) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「2 投資方針 / (3) 分配方針」に記載の分配方針にしたがって、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払いは、いかなる場合においても保証されるものではありません。

(h) 借入等比率に関するリスク

本投資法人の借入等比率の上限は、資産運用会社の運用管理規程により70%とされておりますが、資産の取得等に伴い一時的に70%を超えることがあります。借入等比率が高まれば高まるほど、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果投資主への分配額が減少する可能性があります。

(i) 役員の職務遂行にかかるリスク

投信法上、投資法人を代表しその業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務の監督等を行

う監督役員は、投資法人からの受任者として善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負っております（投信法第99条第1項、第104条、商法第254条第3項、第254条の3）。しかし、本投資法人の執行役員又は監督役員が、職務遂行上、善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行い、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。なお、本投資法人の執行役員は、金融庁長官より承認を受けた上で、資産運用会社の社長（代表取締役社長兼COO）を兼務しておりますが、そのことが上記の点に影響しないとの保証はありません（なお、執行役員及び監督役員の業務の詳細については、前記「1 投資法人の概況 / (5) 投資法人の機構 / 執行役員、監督役員及び役員会」をご参照下さい。）。

(j) 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク

不動産又は不動産信託受益権等を主な運用対象とする投資法人の設立は、投信法並びに政令及び規則の改正により平成12年11月以降可能になりました。かかる投資法人に関する法律上、税制上その他諸制度上の取扱い及び解釈には現段階において未確定な点があります。今後、その取扱い若しくは解釈が大幅に変更され、又は新たな法律が制定される可能性があり、それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、本投資法人の存続、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(k) 本投資法人の登録が取消されるリスク

本投資法人は、投信法のもとで投資法人としての登録を受けており、将来にわたりこれを維持する方針ですが、一定の事由が発生した場合、登録を取消される可能性があります（投信法第216条）。その場合、本投資証券の上場が廃止されるとともに、本投資法人は解散すべきものとされ、清算手続きに入ることとなります。

商品設計及び関係者に関するリスク

(a) 収入及び費用、キャッシュ・フローの変動に関するリスク

本投資法人の収益は、主として運用不動産からの賃料収入に依存しております。運用不動産にかかる賃料収入は、運用不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下（賃料水準に関しては、後記「不動産に関するリスク / (k) わが国におけるオフィスビル等の賃貸借契約に関するリスク及び(1) 賃料の減額に関するリスク」も併せてご参照下さい。）、賃借人・テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により、大きく減少する可能性があります。テナントによる賃料不払い又は遅延のリスクは、いわゆるシングル・テナントビル又はテナント数が少ないビルについて特に顕著です。賃借人・テナントの入居時及びその後の支払能力乃至信用状態は一様ではありません。

本投資法人は、資産運用会社を通じて、良質の賃借人・テナントを確保すべく努力しますが、その目的が達成されるとは限りません。また、一旦、良質のテナントを確保しても、当該テナントが永続的に本投資法人の保有する運用資産を賃借し続けるとの保証もありません。

なお、本投資法人の運用資産にかかる賃貸借契約のうち、オリックス株式会社が賃借人となっている賃貸借契約の中には、それが転貸され、賃料収入の確保につき実質的にエンドテナント（最終的な利用者ないし転借人）の支払能力に依存しているものがあり、かかる場合には、本投資法人は賃借人とテナントの二重の信用リスクを負っております。

すなわち、本投資法人がその所有権等を取得する以前に、オリックス株式会社が前所有者からこれを賃借したうえでエンドテナントに転貸していた不動産について、本投資法人がこれを

取得する際、一部のエンドテナントが当該地位の承継について承諾せず（以下「未承諾テナント」と総称します。）、そのため、かかる未承諾テナントについて、本投資法人はオリックス株式会社に不動産を賃貸し、これをオリックス株式会社が未承諾のテナントに対して転貸することとしております。但し、未承諾テナントに関しては、本投資法人とオリックス株式会社の間の賃貸借契約において、あくまで本投資法人が各未承諾テナントに直接に賃貸している場合と同様の経済状態に置くこととするため、賃貸人たる地位承継後に本投資法人及びオリックス株式会社間で合意により賃貸借契約の条件を変更し、賃料、共益費及び管理費等の金額、賃貸借期間、その他の賃貸借条件を未承諾テナントとの転貸借契約と同一にすること、オリックス株式会社は本投資法人に対して敷金、保証金等相当額を差し入れず、したがって本投資法人はオリックス株式会社に対して敷金、保証金等相当額の返還義務を負わないものとする事

賃料は原則として未承諾テナントから直接に本投資法人が受領すること、等の条件に合意しております。したがって、かかる対応を行っているとはいえ、本投資法人は、テナントであるオリックス株式会社についての賃料不払い等のリスクの他、未承諾テナントによる賃料不払いのリスクを負担しております。なお、平成16年8月31日現在、未承諾のテナントは7件、当該テナントに対する賃貸面積は1,851.44m²、敷金等の預り金は合計約94百万円となっております。

また、上記収入の減少だけでなく、退去するテナントへの敷金・保証金の返還、多額の資本的支出、未稼働運用不動産の取得等は、キャッシュ・フローを減ずる効果をもたらし、投資主への分配金額に悪影響を及ぼす可能性があります。

賃料収入のほか、運用不動産の売却に伴い収入が発生する可能性があります。運用不動産の売却に伴う収入は、恒常的に発生するものではなく、本投資法人の運用方針や不動産市場の環境に左右されるものであって、安定的に得られる性格のものではありません。

他方、運用不動産に関する費用としては、減価償却費、運用不動産に関して課される公租公課、運用不動産に関して付保された保険の保険料、管理組合費、水道光熱費、不動産管理費用、清掃衛生業務、保安警備業務及び設備管理業務等の建物管理業務にかかる費用、維持修繕費用、借地借家料並びにテナント誘致費用（媒介手数料、広告料等）等があります。かかる費用の額は状況により増大する可能性があります。（費用の増加リスクに関しては、後記「不動産に関するリスク / (m) 不動産の運用費用の増加に関するリスク」も併せてご参照下さい。）。

このように、運用不動産からの収入が減少する可能性がある一方で、運用不動産に関する費用が増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(b) 借入れ及び投資法人債に関するリスク

本投資法人は、本書記載の投資方針に従い、継続的に適格機関投資家からの借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行うことを予定しております。本投資法人は規約において、その上限を、借入れについては1兆円、投資法人債については1兆円（但し、合計して1兆円を超えないものとします。）としております（規約第40条）。

借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後、本投資法人の希望する時期及び条件で借入れ及び投資法人債の発行を行うことができるという保証はありません。金利が上昇しても本投資法人の受取る賃料収入等が連動して上昇するわけではないので、分配可能金額が減少する可能性があります。利益配当の損金算入要件のうち、投資法人による借入金の借入先を適格機関投資家に限定するという税法上の要件により、本投資法人が資金調達を行うに際して、借入先が限定され資金調達が機動的に行えない場合があります。追加の借入れを行おうとする際には、担保提供等の条件について制約が課され、本投資法人が希望する条件での借入れができなくなる可能性もあります。

また、本投資法人が借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、借入等の比率等に応じて投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、修繕費用や預り金等に対応した現金の積立てを強制される場合もあり、また物件の取得に一定の制約が課され、規約等の変更が制限される場合もあります。このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらすほか、これらの制約により投資主への金銭の分配が制限され、利益配当等の損金算入要件（後記「 税制に関するリスク / (a) 利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的リスク）」をご参照下さい。）を満たせなくなる等、投資主への金銭の分配に重大な悪影響を及ぼす場合があります。

借入れ又は投資法人債の発行において運用不動産に担保を設定した場合（当初は無担保の借入れ又は投資法人債であっても、一定の条件のもとに担保設定を要求される場合もあります。）、本投資法人が担保の設定された運用不動産の売却を希望したとしても、担保の解除手続きその他の事情により、希望どおりの時期に売却できない又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により担保不動産の評価額が借入先によって引き下げられた場合あるいは他の借入れを行う場合等、一定の条件のもとに運用不動産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。特に、担保不動産からのキャッシュ・フローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、借入先より借入金の早期返済を強制され、本投資法人の希望しない条件で借替え資金を調達せざるを得なくなったり、借入先より担保不動産の売却による返済を強制され、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用不動産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

借換えや運用不動産の売却等によって借入金の期限前返済を行う場合には、違約金等がその時点の金利情勢によって決定されることがあり、予測しがたい経済状況の変動により投資主に損害を与える可能性があります。

さらに、本投資法人のキャッシュ・フロー、金利情勢その他の理由により、運用不動産を処分しなければ借入れの返済及び投資法人債の償還ができなくなる可能性があります。この場合、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用不動産を処分せざるを得ない状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

本投資法人が借入れ又は投資法人債について債務不履行となった場合、それらの債権者により本投資法人の資産に対して仮差押え等の保全処分や差押え等の強制執行が行われることがあるとともに、本投資法人に対して破産等の倒産手続きの申立が行われる可能性があります。

(c) 本投資法人以外の関係者への依存に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に委託しております。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できるとの保証はありません。資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、委託を受けた業務の執行につき投信法上の善管注意義務及び忠実義務を負っておりますが、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります（投信法第34条の2、第112条、第209条）。

また、一定の場合には、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約又は解除されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者への委託が必須のものとされているため（投信法第111条、第198条、第208条）、委託契約が解約又は解除された場合には、本投資法人は新たな資産運用会社、資産保管会社及び

一般事務受託者を選任する必要があります。しかし、新たな資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者を速やかに選任できるとの保証はなく、速やかに選任できない場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があるほか、場合によっては本投資証券が上場廃止になる可能性もあります。さらに、資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託会社が、破産等により投信法における認可あるいは業務執行能力を喪失する場合には、新たな資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託会社への委託が必要となり、上記と同様のリスクがあります。

(d) 資産運用会社に関するリスク

本投資法人が適切な運用資産を確保するためには、特に資産運用会社の能力、経験及びノウハウに拠るところが大きいと考えられますが、資産運用会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が常に維持されるとの保証はありません。

本投資法人は、投資主総会の承認を得て資産運用会社との資産運用委託契約を解約することができます。また、本投資法人は、投信法及び資産運用委託契約の規定に基づいて、資産運用会社が職務上の義務に違反した場合その他一定の場合に資産運用会社との資産運用委託契約を解約又は解除することができるほか、資産運用会社が投信法上の投資信託委託業者でなくなったときその他一定の場合には資産運用会社との資産運用委託契約を解約又は解除しなければならないとされております。資産運用会社との資産運用委託契約が解約又は解除された場合、現在の資産運用会社との資産運用委託契約においては一定の手当てがなされておりますが、一般的には上記(c)に記載のリスクがあてはまります。また、資産運用会社の変更は、本投資法人の借入金債務及び投資法人債の期限の利益の喪失事由となる可能性があります。

(e) 不動産管理会社に関するリスク

資産運用会社は、主たる不動産管理会社として、原則として本投資法人の全ての運用不動産につき、不動産管理業務を受託します。主たる不動産管理会社としての資産運用会社は、一棟貸し等の場合を除き、一部の管理業務を外部管理会社に再委託したうえ、外部管理会社と協働で管理を行います。また、本投資法人は清掃や保安警備等の保守管理を外部業者に直接委託します。

一般に、建物の保守管理を含めた不動産管理業務全般の成否は、管理会社の能力、経験、ノウハウによるところが大きく、運用不動産の管理については、管理を委託する管理会社の業務遂行能力に強く依拠することになります。主たる不動産管理会社及び外部管理会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が維持される保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他義務違反があった場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、主たる不動産管理会社や外部管理会社が、破産又はその他の法的倒産手続き等により業務執行能力を喪失する場合には、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになり、投資主への金銭の分配に影響を与える可能性があります。

(f) 本投資法人の運営に関与する法人の利益相反等に関するリスク

投信法上、資産運用会社は、本投資法人のため忠実に、かつ本投資法人に対し善良な管理者の注意をもって、本投資法人の資産の運用にかかる業務を遂行することが義務づけられているほか（投信法第34条の2）、資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため本投資法人の利益を害することとなる取引を行うことが明示的に禁止されており（投信法第34条の3第2項第1号、第2号）。

しかしながら、資産運用会社は他の投資法人等の資産運用会社となる可能性があり、その場合、上記の善管注意義務や忠実義務等の存在にもかかわらず、本投資法人に不利益となる意思決定をする可能性を否定できません。

また、本投資法人の資産運用会社の株主若しくは資産運用会社の役職員の出向元企業等、本投資法人に現在関与し又は将来関与する可能性がある法人その他投信法に定める利害関係人等に該当する法人及びその関連会社等（以下「資産運用会社関係者」といいます。）は、資産運用会社を介して本投資法人が行う取引について、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。加えて、資産運用会社関係者は、自ら不動産投資、運用業務を行っており又は将来行うことがあるほか、資産運用業務を行う他の会社に出資を現在行っており又は将来行う可能性があります。そのため、第一に、資産運用会社が、資産運用会社関係者に有利な条件で、本投資法人にかかる資産を取得させることにより、資産運用会社関係者の利益を図る可能性があり、第二に、本投資法人と資産運用会社関係者が特定の資産の取得若しくは処分又は特定の資産の賃貸借若しくは管理委託に関して競合する場合、資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、資産運用会社関係者又はその顧客の利益を優先し、その結果本投資法人の利益を害することとなる可能性があります。

本投資法人の資産運用会社であるオリックス・アセットマネジメント株式会社は、有価証券報告書提出日現在において、オリックス株式会社の100%子会社であるため、オリックス株式会社は、資産運用会社関係者となります。オリックス株式会社及びその関係会社は、マンションやオフィスビルを含む不動産の開発や運営を手掛け、賃貸物件を管理し、ゴルフ場、宿泊施設、商業施設等を所有又は運営しているほか、不動産事業又はこれに関連する事業のための資金を融通するなどしており（建設会社やディベロッパーへの不動産開発関連の貸付けを含みます。）、また自ら多くの不動産開発に関与するなど広範な活動を行っております。

(g) 運用不動産の取得方法に関するリスク

税制上の軽減措置に要する手続きとの関係で、本投資法人が今後不動産を取得するに当たり、譲渡代金支払日後直ちには当該不動産についての所有権等の移転本登記申請を行わない場合があります。この場合、売主が譲渡代金支払後本登記申請までの間に当該不動産を二重譲渡し、担保提供し、又は売主が倒産すること等により、本投資法人が運用不動産の完全な所有権を取得できなくなる可能性があります。また、同時に支払済みの譲渡代金の全部又は一部につき返還を受けられなくなる可能性があります。なお、本投資法人は、平成16年8月31日現在までに取得した運用不動産についてはすべて所有権移転についての本登記を経ております。また、将来取得する不動産については、上記軽減措置に関する手続きのために20日程度要する場合がありますが、このような場合においては、運用不動産の購入実行時（代金支払時）から上記軽減措置に関する手続き終了時（終了後直ちに移転本登記申請を行う。）までの間は仮登記を経ることにより本登記の順位を保全して上記のリスクを可能な限り回避する方針であります。但し、仮登記はそれに基づく本登記がなされるまでは順位保全効しかなく、仮登記に基づき本登記がなされる前に売主が倒産した場合において本投資法人が保護されない可能性もあり、上記のリスクを完全に排除できるとは限りません。

(h) インサイダー取引規制等が存在しないことによるリスク

有価証券報告書提出日現在、上場投資証券は、上場株券等と異なり、証券取引法第166条に定める会社関係者の禁止行為（いわゆる「インサイダー取引規制」）の対象ではありません。したがって、本投資法人の関係者が本投資法人にかかる一定の重要な事実を立場上知り、その重要事実の公表前に本投資証券の取引を行った場合であっても証券取引法上はインサイダー取引規制に抵触いたしません。しかし、本投資法人の関係者が証券取引法で禁じられているインサイダー取引に類似する取引を行った場合には、取引市場における本投資証券に対する投資家の信頼を害し、ひいては本投資証券の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらす可能性があります。なお、資産運用会社の社内規則においてインサイダー類似取引の防止規定を設けていることについては、後記「第2 関係法人の概況 / 1 資産運用会社の概況 / (2) 運用体制 / インサイダー類似取引の防止」をご参照下さい。但し、かかる社内規則は証券取引法の定めるインサイダー取引規制と一致するとは限らず、かつ、法令に基づかない社内規則の場合には刑事罰は課されないため、法令と同じ程度の実効性が確保されとの保証はありません。なお、本投資法人が借入れを行っている場合において、借入先である適格機関投資家は融資の条件として、本投資法人に対し公表されていない重要事実の開示を要求できる立場に立つことがあります。

他方、上場投資証券については、上場株券等と異なり、大量保有報告書制度及び公開買付けに関する規制は設けられていません。したがって、本投資証券につき支配権獲得を意図した取得が情報開示なしに行われる可能性があり、支配権を獲得した後の投資主総会での決議等の結果として、本投資法人の運用方針、運営形態等が投資主の当初想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

(i) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人は、投信法の規定に従い、資産運用の対象及び方針を規約別紙1において定めており(投信法第67条第1項第7号、同法施行規則第103条第1号ロ、規約別紙1)、本投資法人の資産運用会社はかかる規約の定めに従って本投資法人の資産の運用を行っております。しかしながら、実際の資産運用においては様々な資産の特性に応じ、またその時々々の市場環境や経済情勢に応じた的確かつ極め細やかな対応が余儀なくされることがあります。そのため、本投資法人の資産運用会社はその内規として「運用管理規程」を定め、かかる資産運用を適時適切に対応することとしております。この場合、規約別紙1に定める資産運用の対象及び方針の改訂には投資主総会の決議を必要としますが、運用管理規程は資産運用会社の内規であるため、投資主総会の決議によらず変更されることがあります。かかる運用管理規程の改訂により、意図したとおりの運用が成功を収めると保証はなく、かかる改訂が結果的に本投資法人の資産運用及びその業績に悪影響を与えないとの保証はありません。そのような場合には、本投資証券の投資主は損害を被る可能性があります。

不動産に関するリスク

(a) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

一般に、不動産の有する特徴として、特に地理的位置の固定性、不動性（非移動性）、永続性（不変性）、不増性、個別性（非同質性、非代替性）等が挙げられます。また、上記の特性の他に、取引当事者の属性や取引動機等の取引事情等によってもその価格が影響される等の特性もあります。これらの特性のために、不動産は、国債・長期預金等の金融商品等に比べ一般的に流動性が相対的に低い資産として理解されております。そして、それぞれの不動産の個別性が強いいため、売買において一定の時間と費用を要しますし、その時間や費用の見積もりが難

しく、予想よりも多くの時間と費用が費やされ、その結果不動産を取得若しくは売却できない可能性があり、さらに、不動産が共有物件又は区分所有物件である場合、土地と建物が別個の所有者に属する場合等、権利関係の態様が単純ではないことがあり、上記の流動性等に関するリスクが増幅されます。

経済環境や不動産需給関係の影響によって、取得を希望する物件を希望どおりの時期・条件で取得できず、又は売却を希望する物件を希望どおりの時期・条件で売却できない可能性もあります。これらの結果、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(b) 物件取得の競争に関するリスク

本投資法人は、その規約において、不動産及び不動産信託受益権を主たる投資対象として、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保をめざして運用を行うことをその投資の基本方針としております。しかしながら、不動産投資信託その他のファンド、大小の投資家等による不動産投資は今後さらに活発化する可能性があり、その場合、物件取得の競争が激化し、物件取得がそもそもできず又は投資採算の観点から希望した価格での物件取得ができない等の事情により、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを実現できない可能性があります。その他、本書記載の様々なリスクや要因により、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(c) テナントの獲得競争に関するリスク

通常、運用不動産は、他の不動産とのテナント獲得競争に晒されているため、競合する不動産の新築、リニューアル等の競争条件の変化や、競合不動産の募集賃料水準の引下げ等により、賃料引下げや稼働率の低下を余儀なくされ、本投資法人の収益が悪化する場合があります。特に、立地条件や建物仕様等の点で本投資法人の運用不動産に優る競合不動産がある場合、その傾向は顕著になるものと予想されます。

(d) 不動産の物的及び法的な欠陥・瑕疵に関するリスク

一般に、不動産には地盤地質、構造、材質等に関して欠陥、瑕疵等（隠れたるものを含みます。）が存在している可能性があります。また、適用される法令上の規制に対する遵守や、周辺の土地利用状況等によっても、その瑕疵や欠陥となる可能性となるものが含まれております。そこで、資産運用会社が不動産又は不動産信託受益権の選定・取得の判断を行うに当たっては、対象となる不動産及び信託財産である不動産について利害関係のない第三者の建設会社等の専門業者からエンジニアリングレポート等を取得し、かつ、原則として当該不動産又は不動産信託受益権の売主から売買契約等において譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得するとともに、一定の瑕疵担保責任を負担させることとしております。しかし、エンジニアリングレポート等の作成にかかる専門業者の調査には、提供される資料の内容やその調査範囲及び時間的な制約等から一定の限界があり、不動産及び信託財産である不動産に関する欠陥・瑕疵について完全に報告が行われているとは限りません。さらに、エンジニアリングレポート等で指摘されなかった事項であっても、本投資法人が不動産又は不動産信託受益権を取得した後に欠陥、瑕疵等の存在が判明する可能性があります。

また、不動産又は不動産信託受益権の売主の表明及び保証の内容が真実かつ正確であるとは限らず、本投資法人の取得後に欠陥、瑕疵等の存在が判明する可能性がある一方、表明及び保証の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例です（なお、強制競売で購入した物件に

については、瑕疵担保責任の追及はできません（民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。）第570条但書）。）。さらに、不動産又は不動産信託受益権の売主が表明及び保証を全く行わず、あるいは制限的にしか行わない場合又は瑕疵担保責任を全く負担せず、あるいは制限的にしか負担しない場合であっても、本投資法人が当該不動産又は不動産信託受益権を取得する可能性があります。

運用不動産に欠陥、瑕疵等が存在する場合、その程度によっては、当該運用不動産の資産価値が減少する可能性があります。あるいは、これを防ぐために、買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修その他にかかる予定外の費用を負担せざるを得ない可能性があります。そして、これらに関し売主に対して表明及び保証違反を理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を追及することが法的には可能であっても、売主が特別目的会社や経済的に破綻した会社である等のためその資力が十分でなかったり、解散等により存在しなくなっている等の事情により、責任追及に実効性がなく本投資法人に費用負担が発生する可能性があります。本投資法人は現に多くの運用不動産を特別目的会社から取得しているため、前所有者に対する瑕疵担保責任の追及が実効性を欠くことになる可能性を否定できません。

不動産をめぐる権利義務関係も、その特殊性や複雑性のゆえに種々の問題を引き起こす可能性があります。本投資法人は運用不動産を取得するに当たって、不動産登記簿を確認する等売主の所有権の帰属に関する調査を行います。不動産登記にいわゆる公信力がない一方で、実際の取引において売主の権利帰属を確実に知る方法が必ずしもあるとはいえないため、本投資法人の取得後に、当初より売主が所有権を取得し得なかったことが判明する可能性があります。また、本投資法人が取得した権利が第三者の権利の対象になっていることや第三者の権利を侵害していることが、本投資法人の取得後になって判明する可能性があります。これらの問題が発生した場合、前述した欠陥や瑕疵等と同様、法律上又は契約上の瑕疵担保責任や表明保証責任を追及できることもありますが、実効性がない可能性もあります。

他方、運用不動産を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できず又は境界標の確認ができないまま、当該運用不動産を取得する事例が少なからず見られ、今後取得する物件についてもその可能性は小さくありません。したがって、状況次第では、後日これを処分するときに事実上の障害が発生し、また境界に関して紛争が発生して、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、運用不動産について予定外の費用又は損失を負担する可能性があります。同様に、越境物の存在により、運用不動産の利用が制限され賃料に悪影響を与える可能性や、越境物の除去等のために追加費用を負担する可能性もあります。

他方、本投資法人が不動産を売却する場合には、瑕疵担保責任を負う場合があります。特に、本投資法人は、宅地建物取引業法上みなし宅地建物取引業者となりますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、瑕疵担保責任を排除することが原則としてできません。

これらの結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(e) 不動産にかかる行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法（これに基づく命令・条例を含みます。以下同じ。）の規定又はその改正法の規定の施行の際、通常、これらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）及びその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされております。運用不動産の中には、上記のような扱いの結果、現行の建築基準法上の規定の一部を満たしていないが違法とはならない、いわゆる既存不適格である建物を含む場合があります。特に、耐震設計基準に関し、昭和56年以前に建築確認申請された建物については、いわゆる旧耐震基準を採用しており、現行法において必要とされる基準を満たしていないものがあります。これらの建物の建

替え等を行う場合には、現行の規定に合致するよう、既存の部分の手直しをする必要があり、費用等追加的な負担が必要となる可能性があります。

また、不動産にかかる様々な行政法規や各地の条例による規制が運用不動産に適用される可能性があります。例えば、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該運用不動産を処分するときや建替え等を行うときに、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な負担が生じたりする可能性があります。さらに、運用不動産を含む地域が道路設置等都市計画等の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、運用不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

本投資法人の運用不動産のうち、その所在する自治体の駐車場条例等に基づき、建替え等一定の条件において一定台数・規模の駐車場を追加して付置する必要のある不動産や、管理者を置く必要性のある等の不動産は、「赤坂協和ビル」、「青山サンクレストビル」、「アセンド神田」、「日交一番町ビル」、「V X 茅場町ビル」、「日本橋イーストビル」、「ラウンドクロス赤坂見附」、「ラウンドクロス青山」、「ランディック南麻布ビル」、「ランディック赤坂ビル」、「ランディック第2赤坂ビル」、「ランディック第2三田ビル」、「芝大門ビル」、「ランディック永井ビル」、「日交元代々木ビル」、「日交神楽坂ビル」、「ラウンドクロス西新宿」、「早稲田駅前ビル」、「DT外苑」、「ランディック五反田ビル」、「ネオ・シティ三鷹」、「オー・エックス芭蕉の辻ビル」及び「ソネット上池袋」の23物件です。

(f) 法令等の変更に関するリスク

消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。以下「消防法」といいます。）その他不動産の建築・運営・管理に影響する関係法令や条例の改正等により、運用不動産の管理費用等が増加する可能性があります。また、建築基準法、都市計画法その他不動産に関する行政法規の改正等、新たな法令等の制定及びその改廃、あるいは、収用、再開発、区画整理等の事業により、運用不動産に関する権利が制限される可能性があります。さらに、将来環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、運用不動産について、大気、土壌、地下水等の汚染にかかる調査義務、除去義務、損害賠償義務、所有者としての無過失責任等が課される可能性があります。このように、法令又は条例の制定・改廃等が本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

(g) 区分所有物件に関するリスク

不動産が区分所有物件である場合には、その管理及び運営は区分所有者間で定められる管理規約等に服します。この管理規約等は、原則として区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数決によらなければ変更できません（「建物の区分所有等に関する法律」（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。）第31条をご参照下さい。なお、建替え決議などにおいてはさらに多数決の要件が加重されております。また、区分所有者の議決権数は、必ずしも区分所有割合（専有部分の床面積割合）に比例するわけではありません。）。したがって、本投資法人が議決権の4分の3を有していない場合には、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を十分に反映させることができない可能性があります。

区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわらず区分所有者が変更される可能性があります。新区分所有者の資力、数、属性等の如何によっては、運用不動産の価値や収益が減少する可能性があります。

これに対し、区分所有規約等において当該不動産の区分所有権（敷地の共有持分を含みます。）を処分する場合に他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、処分における一定の手続きの履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が区分所有権を処分する際に事前に優先交渉を他の区分所有者と行う等の制約を受ける可能性があります。

また、区分所有者は自己の専有部分を原則として自由に賃貸その他使用収益することができます。その結果、本投資法人の運用不動産の価値や収益は、他の区分所有者による使用収益の状況によって影響を受ける可能性があります。

加えて、他の区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、当該区分所有権や運用不動産が法的手続きの対象となり又は劣化する等の可能性があります。本投資法人の運用不動産のうち、「赤坂協和ビル」では、他の区分所有者1社について、未収金（管理費及び修繕積立金等合計約7百万円）が発生しており、同区分所有者と同物件の管理組合との間で同区分所有者による未収金の分割払いを内容とする裁判上の和解が成立しておりますが、その後、同区分所有者が和解条項に従った金銭の支払いをしておらず、管理組合が支払いを請求中です。

なお、区分所有建物では、専有部分と敷地利用権（区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利をいいます。）の一体性を保持するために、区分所有法第22条で、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが禁止されております（但し、区分所有規約で別段の定めをすることはできます。）。そして、敷地権（敷地利用権をもとに、区分所有建物の敷地になっている土地について建物と一体化されて登記されている権利をいいます。）の登記がなされている場合には、専有部分とは別に敷地利用権だけが分離されて処分されても、当該分離処分は無効となります。しかし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の無効を善意の第三者に主張することができません。そのような場合には、区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になるため、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、減価要因が増加する可能性があります。本投資法人の運用不動産のうち、敷地利用権である所有権乃至借地権に関して敷地権の登記がなされていない不動産は、「赤坂協和ビル」、「青山サンクレストビル」、「ランディック南麻布ビル」、「ランディック永井ビル」、「日交代々木ビル」及び「DT外苑」の6物件です。

平成16年8月31日現在、運用不動産のうち、区分所有物件であり、他の区分所有者が存在する不動産は、「赤坂協和ビル」、「青山サンクレストビル」、「アSEND神田」、「ランディック永井ビル」、「キャロットタワー」、「センターまちや」、「東陽MKビル」、「DT外苑」、「ネオ・シティ三鷹」、「グランドメゾン白山」及び「ソネット上池袋」の11物件です。これらの運用不動産に関する区分所有関係の詳細については、後記「第3 投資法人の経理状況 / 2 投資法人の現況 / (3) 投資不動産物件 / 投資不動産の内容 / (ト) 不動産の概要」をご参照下さい。

(h) 共有物件に関するリスク

運用不動産が第三者との間で共有されている場合、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられる可能性があります。

共有物全体を一括処分する際には、全共有者の合意が必要です。したがって、本投資法人は共有物を希望する時期及び価格で売却できない可能性があります。もっとも、共有者には共有物の分割を請求する権利があり（民法第256条）、これにより単独の処分又は使用収益を行うことが可能ですが、現物分割が不可能である場合は、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります（民法第258条第2項）。また、本投資法人が分割を請求できる反面、本投資法人が分割を望まないときでも、他の共有者からの請求にも服さなければならない可能性があります。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが（民法第256条）、その場合であっても、合意の有効期間（同条により、5年が最長ですが、5年を限度に更新することも可能です。）が満了していたり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、共有者が破産した場合又は共有者について会社更生手続き若しくは民事再生手続きが開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります（但し、共有者は、破産、会社更生手続き又は民事再生手続きの対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法（大正11年法律第71号。その後の改正を含みます。以下「破産法」といいます。）第67条、会社更生法（昭和27年法律第172号。その後の改正を含みます。以下「会社更生法」といいます。）第60条、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。以下「民事再生法」といいます。）第48条）。）。

他方、共有持分については、共有者は自己の持分を原則として自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわらず他の共有者が変更される可能性があります。新共有者の資力、数、属性等の如何によっては、運用不動産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、共有者間の協定書又は規約等において、当該不動産の持分を処分するに際し、他の共有者の先買権又は優先交渉権、事前同意の取得その他処分における一定の手続きの履践等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が持分を処分する際に事前に優先交渉を他の共有者を行う等の制約を受ける可能性があります。

共有不動産を賃貸に供する場合、賃貸人の賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、したがって、本投資法人は、他の共有者（賃貸人）の債権者により当該他の共有者の持分を超えて賃料債権全部が差し押さえられたり、賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行しない場合に、敷金全部の返還債務を負わされる可能性があります。これらの場合、本投資法人は、自己の持分に応じた賃料債権相当額や他の共有者のために負担拠出した敷金返還債務相当額の償還を当該他の共有者に請求することができますが、当該他の共有者の資力の如何によっては、償還を受けることができない可能性があります。

また、共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払又は積立てを履行しない場合、当該不動産やその持分が法的手続きの対象となる、あるいは、劣化する等の可能性があります。

共有不動産については、上記のような制約やリスクがあるため、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、単独所有の場合には存在しない減価要因が加わる可能性があります。

(i) 借地物件に関するリスク

本投資法人は、運用不動産である建物の敷地の所有権を有しない場合があります。この場合、建物の処分に付随する借地権の処分に関して、敷地の所有者の同意等が要求されることがあり、そのため、本投資法人が事実上建物を処分できなかつたり、多額の承諾料を徴求されたり、本投資法人が希望する価格、時期等の条件で建物を処分することができない可能性があります。また、借地権が敷地利用に関する契約の終了又は解除その他の理由により消滅した場合、本投

資法人は、敷地の明渡義務を負う可能性があります。さらに、借地権について民法、建物保護法（明治42年法律第40号。その後の改正を含みます。）又は借地借家法等の法令に従い対抗要件が具備されていないとき又は先順位の対抗要件を具備した担保権者が存在するときは、本投資法人は、当該借地権を敷地の全部又は一部に関して権利を取得した新所有者又は競落人に対して自己の権利を対抗できず、敷地を明け渡さざるを得なくなる可能性があります。

また、本投資法人が敷地の所有者に対し借地契約にかかる保証金等の返還請求権を有する場合、敷地の所有者の資力の悪化や倒産等により、それらの全額又は一部が返還されない可能性があります。敷地の所有者に対する保証金等の返還請求権については十分な担保設定や保証がなされない場合が少なくありません。

平成16年8月31日現在、運用不動産のうち「グランドメゾン白山」、「オー・エックス大津ビル」及び「ランディック南麻布ビル」の3物件が借地物件であり、うち「グランドメゾン白山」は借地借家法第2条第1号に定める地上権、その他2物件は同号に定める土地の賃借権を敷地の利用権としております。これらの運用不動産に関する借地関係の詳細については、後記「第3 投資法人の経理状況 / 2 投資法人の現況 / (3) 投資不動産物件 / 投資不動産の内容 / (ト) 不動産の概要」をご参照下さい。

(j) 鑑定評価額に関するリスク

不動産の鑑定評価額は、個々の不動産鑑定士等による地域分析、個別分析等の分析の結果に基づく、ある一定時点における不動産鑑定士等の判断や意見を示したものととどまります。本投資法人が取得した運用不動産については、毎決算期末を価格時点とした鑑定評価が行われております。なお、同一物件について鑑定評価を行った場合でも、個々の不動産鑑定士等によって、その適用する評価方法又は調査の方法若しくは時期、収集した資料等の範囲等によって鑑定評価額が異なる可能性があります。本書記載の鑑定評価額は、不動産鑑定評価基準及び留意事項に基づき、原則として、DCF法による収益価格を標準とし、DC法による収益価格等による検証を行い決定された特定価格をもって「鑑定評価額」とするものですが、かかる鑑定評価の結果又は見直し後の結果は、将来において本投資法人が当該鑑定評価額又は見直し価格により運用不動産を売買できることを保証又は約束するものではありません。

(k) わが国におけるオフィスビル等の賃貸借契約に関するリスク

わが国におけるオフィスビルや商業施設の賃貸借契約（下記（1）に記載の原則的な定期建物賃貸借契約の場合を除きます。）では、契約期間を2年とし、その後別段の意思表示がない限り自動的に更新されるとするものが多く見られます。しかし、契約期間が満了する際、常に契約が更新されるとの保証はありません。また、契約期間の定めにかかわらず、テナントが一定期間前の通知を行うことにより契約を解約できることとされている場合が多く見受けられます。賃貸借契約が更新されず又は契約期間中に解約された場合、すぐに新たなテナントが入居するとの保証はなく、その結果、賃料収入が減少する可能性があります。なお、賃貸借契約において契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金について規定することがありますが、そのような規定は状況によってはその全部又は一部が無効とされる可能性があります。

なお、賃貸人からの賃貸借契約（下記（1）に記載の原則的な定期建物賃貸借契約の場合を除きます。）の更新拒絶及び解除は、正当事由の存在が認められる場合を除いて困難であることが多いのが実情です。

(l) 賃料の減額に関するリスク

運用不動産のテナントが支払うべき賃料は、賃貸借契約の更新時であるか、契約期間中であるかを問わず、賃貸人とテナントの合意により減額される可能性があります。さらに、テナントが賃貸人に対し、借地借家法第32条（又は借家法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。以下「借家法」といいます。）第7条）に基づく賃料減額請求権を行使する可能性もあります。また、運用不動産と競合すると思われる不動産の賃料水準が全般的に低下した場合には、新たに入居するテナントとの間で締結される賃貸借契約における賃料の額が従前の賃料の額と比較して低下するとともに、上記のような賃料減額の可能性もより増大することになり、本投資法人の賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

上記のような通常の建物賃貸借に対して、一定の要件を満たすことにより、契約期間を原則的に（比較的長期のものとして）確定するとともに更新されにくいものとする建物賃貸借（以下「定期建物賃貸借」といいます。）が存在し、そのような賃貸借においては借地借家法第32条の賃料増額請求権に服さない旨取り決めることができます。もっとも、定期建物賃貸借契約においてテナントが契約期間の定めにかかわらず早期解約した場合、契約上の当然の権利としてあるいは違約金条項に基づく権利として、残期間の賃料すべてについて必ずテナントに対して請求できるかどうかは、未だ事例の蓄積が乏しいため定かではありません。特に、残期間の途中で新たなテナントが見つかり、賃料収入が得られることとなった場合には、その効力が制限される可能性があります。なお、そもそも契約上、違約金の額が一定額（一定期間の賃料等）に対応する分だけに限られている場合もあり得ます。また、賃貸人にとって、定期建物賃貸借契約には、通常の賃貸借契約に比べ契約期間中の賃料収入の安定が期待できるという有利な面がある一方で、賃料が低く抑えられがちであったり、特約の定め方によっては一般的な賃料水準が上昇する場合でもそれに応じた賃料収入の増加を期待することができないなど、不利益な面もあります。さらに、契約締結の方法又はこれをめぐる事情の如何によっては、上記一定の要件を満たしていないと判断され、定期建物賃貸借であることが否定される可能性があります。

なお、本投資法人が賃貸している運用不動産を賃借人が転貸している場合には、転貸条件が必ずしも賃貸条件と同一ではなく、何らかの理由で本投資法人が転借人と直接の賃貸借契約関係を有することとなったとき、低額の賃料を甘受せざるを得ない可能性があります。

平成16年8月31日現在、運用不動産のうち、本投資法人との間で定期建物賃貸借契約に基づき賃借を行っているテナントが存在するのは、「ランディック南麻布ビル」、「ランディック赤坂ビル」、「ランディック第3赤坂ビル」、「東陽MKビル」、「VX茅場町ビル」、「オー・エックス水戸ビル」、「オー・エックス岐阜ビル」、「オー・エックス亀戸ビル」、「ラウンドクロス青山」、「サニービル」、「オリックス池袋ビル」、「青山246ビル」の12物件です。後記「第3 投資法人の経理状況 / 2 投資法人の現況 / (3) 投資不動産物件 / 投資不動産の内容 / (ト) 不動産の概要」をご参照下さい。

(m) 不動産の運用費用の増加に関するリスク

経済全般のインフレーション、人件費や水道光熱費の高騰、不動産管理や建物管理にかかる費用又は備品調達等の管理コストの上昇、修繕費の負担、各種保険料の値上げ、公租公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。一方で、運用不動産からの収入がこれに対応して増加するとの保証はありません。

(n) 入居者の建物使用態様に関するリスク

建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、入居者による建物への変更工事、内装の変更等により、建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、

本投資法人が、その改善のための費用を負担する可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、入居者による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の関与なしに行われる可能性があります。その他、「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」（平成3年法律第77号。その後の改正を含みます。）に定める暴力団の入居や、入居者による「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」（昭和23年法律第122号。その後の改正を含みます。）に定める風俗営業の開始等により運用不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

(o) 不動産の毀損等に関するリスク

運用不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となることがあります。かかる修繕に多額の費用を要する場合があります。また、修繕工事の内容やその実施の仕方によっては、テナントの使用収益に影響を与えたり、テナントの館内移転が必要となったりするため、賃料収入等が減少しあるいは少なからぬ付帯費用が発生する場合があります。他方、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、将来的に運用不動産から得られる賃料収入等が減少する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

(p) 火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、電気的事故、機械的事故その他偶然不測の事故に関するリスク

火災、破裂爆発、落雷、風ひょう雪災、水災、電気的事故、機械的事故その他不測の事故等の災害により、運用不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が消滅、減少する可能性があります。また、これらの災害によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性もあります。

有価証券報告書提出日現在、本投資法人が所有する運用不動産に関しては、火災保険等の保険契約が締結されており、今後本投資法人が取得する運用不動産に関しても原則として適切な保険を付保する予定です。しかし、運用不動産の個別事情等により、保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性、保険契約でカバーされない災害や事故（例えば、故意によるもの、戦争やテロ行為等に基づくものは必ずしもすべて保険でカバーされるとは限りません。）が発生する可能性又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われず若しくは遅れる可能性も否定できません。また、保険金が支払われた場合でも、行政上の規制その他の理由により事故発生前の状態に回復させることができない可能性があります。

本投資法人の付保に関する方針の概要については、下記(q)及び(r)に関するものを含め、前記「2 投資方針 / (1) 投資方針 / 基本方針に基づく運用方針の細目 / (二) 付保方針」をご参照下さい。

(q) 地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波等に関するリスク

地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、津波等の災害により運用不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が消滅、減少する可能性があります。また、これらの災害によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性もあります。

本投資法人は災害発生時の影響と保険料負担を随時比較考慮して付保方針を決定しており、有価証券報告書提出日現在、運用不動産については、「ランディック赤坂ビル」のみ地震保険を付保しております。

(r) 不動産にかかる所有者責任に関するリスク

本投資法人の運用不動産の瑕疵等を原因として、第三者の生命、身体又は財産その他法律上保護に値する利益を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損失を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上、占有者に過失がない場合は無過失責任を負うこととされており（民法第717条第1項但書）。

有価証券報告書提出日現在、本投資法人が所有する運用不動産に関しては、施設賠償責任保険等の保険契約が締結されており、今後本投資法人が取得する運用不動産に関しても原則として適切な保険を付保する予定です。しかし、運用不動産の個別事情等により、保険契約が締結されない可能性、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生する可能性又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われず若しくは遅れる可能性は否定できません。

(s) 有害物質にかかるリスク

運用不動産として取得した土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている場合、当該敷地及び建物の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入れ替えや洗浄が必要となつて予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。この点に関連して、土壌汚染等について、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）が制定され、平成15年2月より施行されており。同法は、土壌の特定有害物質による汚染の状況の把握に関する措置及びその汚染による人の健康にかかる被害の防止に関する措置を定めること等により土壌汚染の対策の実施を図り、もつて国民の健康を保護することを目的とするものと定めております。同法に規定する特定有害物質にかかる一定の施設を設置していた場合や土壌の特定有害物質による汚染により人の健康にかかる被害が生じる可能性があるとして認められる場合には、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の状況について調査報告を命じられることがあり、さらに、当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他必要な措置を講じるよう命じられることがあります。このような場合には、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。かかる負担について、本投資法人は、その原因となつた者に対し費用償還を請求できることがありますが、かかる請求によつても本投資法人の損害を回復することができない可能性があります。その結果、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

また、運用不動産として取得した建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材等が使用されている若しくは使用されている可能性がある場合又はPCBが保管されている場合等には、状況によつて当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、かかる有害物質を除去するために建材等の全面的又は部分的交換や、保管・撤去費用等が必要となつて予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。有価証券報告書提出日現在、アスベストを使用している若しくは使用している可能性のある建物又はPCBを保管している建物が、運用不動産に含まれております。

また、かかる有害物質によつて第三者が損害を受けた場合には、運用不動産の所有者として損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

(t) 運用不動産の偏在に関するリスク

本投資法人は、前記「2 投資方針 / (1) 投資方針 / 基本方針に基づく運用方針の細目 / (イ) ポートフォリオの構築方針」に記載された投資方針に基づき運用を行いますが、運用不動産が、不動産市況によつて一定の用途又は地域に偏在した場合、当該地域における地震その他の災害、市況の低迷による稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

さらに、テナント獲得に際し賃貸市場において運用不動産相互間で競合し、結果として賃料収入が減少し、本投資法人の収益に影響を与える可能性があります。

また、一般に、総資産額に占める個別の運用不動産の割合は、総資産額の規模が拡大する過程で低下していくと予想されるものの、総資産額に占める割合が大きい運用不動産に関して、地震その他の災害、稼働率の低下、賃料水準の下落等の事情が発生した場合には、本投資法人の収益等又は存続に著しい悪影響をもたらす可能性があります。

有価証券報告書提出日現在、本投資法人の所有する運用不動産は、その多くの部分がオフィス向けとされており、東京23区内及び東京周辺都市部に集中しておりますが、平成14年来、東京市場において新規オフィスビルが大量に供給されております。このように東京23区内のオフィススペースの供給増加によりテナントの賃料水準乃至運用不動産の稼働率が低下する可能性がある中で、運用不動産の同地域への偏在は、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

(u) テナントの集中に関するリスク

運用不動産のテナント数が少なくなる場合、本投資法人の収益等は特定のテナントの退去、支払能力の悪化その他の事情による影響を受けやすくなります。すなわち、賃貸面積の大きなテナントが退去した場合には、空室率が高くなるうえに、他のテナントを探しその入居率を回復させるのが難しくなることがあり、その期間が長期に亘る場合には、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また、テナントが倒産した場合、双方未履行の双務契約としてテナントの管財人が解除権を行使し、敷金・保証金の返還を求めてくる可能性があります。この場合の解除権の行使は法律で認められたものであるため、本投資法人は、違約金条項があっても違約金を取得できない可能性があります。当該テナントが相対的に賃料収入の大きなテナントである場合は、本投資法人の収益が重大な悪影響を受ける可能性があります。

(v) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

一般に、不動産又は不動産信託受益権を売却した後に売主が倒産手続きに入った場合、当該不動産又は不動産信託受益権の売買又は売買についての対抗要件具備が当該売主の管財人により否認される可能性があります。また、財産状態が健全でない売主が不動産又は不動産信託受益権を売却した場合、当該不動産又は不動産信託受益権の売買が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取消される可能性があります。

また、売買取引を担保付融資取引であると法的に性格づけることにより、依然としてその目的物が売主（又は倒産手続きにおける管財人乃至財団）に属すると解される可能性があり、特に担保権の行使に対する制約が、破産手続き等に比較して相対的に大きい会社更生手続きにおいては深刻な問題となり得ます。

なお、本投資法人に対して、取得予定資産を含む運用不動産（当該不動産に関する不動産信託受益権を含みます。）を譲渡した前所有者（前信託受益者を含みます。）が運用不動産（運用不動産に関する不動産信託受益権を含みます。）をその前々所有者から購入した当時の、当該前々所有者の財産状態の健全性について、本投資法人は調査を行っておりません。前々所有者の倒産等の場合、一定の条件のもとで、前々所有者と前所有者との間の取引にかかる否認の効力が転得者にも及ぼされることがあります（破産法第83条、会社更生法第93条、民事再生法第134条）。したがって、かかる前々所有者を含む売主等の倒産の場合、本投資法人が否認の効力を主張され、又は詐害行為取消権の行使を受けることにより、運用不動産又は当該不動産に関する不動産信託受益権の所有権を失う等、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性が

あります。

信託の受益権特有のリスク

本投資法人は、不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を取得することがありますので、不動産特有のリスクに加え、以下のような信託の受益権特有のリスクを負います。

(a) 信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受するものですが（信託法第7条）、他方で、信託財産に関する租税、信託受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に信託受益者が負担することになっております（信託法第36条、第37条）。したがって、本投資法人が不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデュー・ディリジェンス（詳細な調査等）を実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、信託受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の措置を講じた上で取得する必要がありますし、一旦不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになります。

また、信託受託者は、信託事務の遂行に関して被った損害につき、信託財産から支弁を受け又は受益者にその賠償を請求することができます。信託受託者は、かかる信託費用支払いの担保として信託財産を留置することができるほか、信託費用未払いの場合には信託財産である不動産を売却することができます。このため、信託財産からの支弁又は受益者に対する請求がなされた場合、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

(b) 信託の受益権の流動性リスク

本投資法人が信託の受益権を運用資産とする場合で、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します（前記「不動産に関するリスク (a) 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク」ご参照下さい。）。

また、信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を信託契約上要求されるのが通常です。

さらに、不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権については有価証券としての性格を有しておりませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになりますし、また、信託の受益権の流通市場や明確な仲介業務ルールを定める法令が存在するわけでもありませんので、有価証券と比較すると相対的に流動性が低いものといえます。

(c) 信託受託者の破産・会社更生等に関するリスク

信託法上、信託受託者につき破産、民事再生手続き、会社更生手続きその他の倒産手続きが開始された場合に、信託財産が破産財団、再生債務者又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に属するか否かに関しては明文の規定はないものの、信託法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産である不動産その他の資産が信託受託者の破産財団、再生債務者又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に帰属すると解釈される可能性は小さいものと考えられます。信託受託者が破産した場合、信託法第42条第1項に基づき受託者の任務は終了し、信託法第50条に基づき信託財産の名義人でもなくなることから、信託財産は破産財団に属しないと説明する見解もあります（破産法第6条第1項）。また、信託法第16条によれば、信託財産に対する信託受託者自身の債権者

による差押えは禁止されており、信託財産は信託受託者の債権者との関係では信託受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられます。但し、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があります。また、金銭のように公示方法がないものが信託財産である場合、取り戻せない可能性があります。

(d) 信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分すること、又は信託財産である不動産を引当てとして何らかの債務を負うこと等により、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めておりますが（信託法第31条）、常にかかる権利の行使により損害を回避できるとは限りません。

(e) 信託の受益権の準共有等に関するリスク

本投資法人が保有する信託の受益権が準共有されている場合又は分割された受益権を他の者とそれぞれ保有する場合には、共有者間の規約又は信託契約により、信託の受益者としての本投資法人が有する指図権の行使が制約され、その結果、本投資法人の資産運用が影響を受ける場合があります。

税制に関するリスク

(a) 利益の配当等の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的リスク

税法上、一定の要件（以下「利益配当等の損金算入要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を低減するため、利益の配当等を損金に算入することが認められております。本投資法人は、有価証券報告書提出日以降、かかる要件を満たすよう継続して努める予定ですが、今後、配当・分配金支払原資の不足、本投資法人の投資主の減少、海外投資主比率の増加、資金の調達先、法令の解釈・改正その他の要因により利益配当等の損金算入要件を満たすことができない可能性があります（（b）以下の具体的事例をご参照下さい。）。損金算入要件のうち1つでも満たさない場合には、利益の配当等を損金算入することができません。この場合には本投資法人の税負担が増大し、結果として投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。なお、本投資法人における利益の配当等の損金算入の有無にかかわらず、個人投資主における配当控除又は法人投資主における受取配当金の益金不算入の適用はありません。課税上の取扱いについては、後記「4 手数料等及び税金 / (5) 課税上の取扱い」をご参照下さい。

(b) 会計処理と税務処理との乖離に関するリスク

利益配当等の損金算入要件のうち、配当可能所得あるいは配当可能額の90%超の分配を行わなければならないとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）については、投資法人の会計上の利益と税務上の課税所得との比較によりその判定を行うこととされております。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異により、この要件を満たすことが困難となり、投資主への分配に重大な悪影響を及ぼすこととなる場合があります。

(c) 利益が計上されているにもかかわらず資金不足により配当が十分できないリスク

本投資法人において利益が生じている際の配当原資が不足する場合、借入金や資産の処分により原資を確保する可能性があります。しかし、支払配当要件を満たすための借入先の制限や資産処分の遅延等により機動的な資金調達ができないときには、配当の金額が配当可能額の

90%に満たなくなる可能性があります。この場合、通常の法人同様の法人税等の課税を受けることとなり、投資主への分配に重大な悪影響を及ぼすこととなる場合があります。

(d) 配当後の留保利益に対して通常の法人税等の課税が行われるリスク

利益配当前当期利益から利益配当額を控除した後の当期利益にかかる課税所得に対しては、通常の法人と同様に法人税等の課税が行われますので、利益の配当等の損金算入規定が適用されたとしてもこれが課税所得額の100%に相当しない場合には、投資法人として税負担が生じ、投資主への分配に重大な悪影響を及ぼすこととなる場合があります。

(e) 支払配当要件が満たされなくなるにより、次年度以降は通常の法人税率により課税が行われるリスク

本投資法人において、支払配当要件を満たさないこととなる場合、支払配当額が法人税の課税所得の計算上損金不算入となるため、会計上の利益と税務上の課税所得の間に大幅な乖離が生じる可能性があります。このような1事業年度における会計上の利益及び税務上の課税所得の大幅な乖離は、その乖離の生じた事業年度以降の支払配当要件へも影響を及ぼすこととなる場合があります。すなわち、投資法人の租税債務が発生することにより、次年度以降も支払配当要件を満たすことが困難となり、通常の法人と同様に法人税等の課税を受け、投資主への分配に重大な悪影響を及ぼすこととなる場合があります。

(f) 税務調査等による更正のため、支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違等により過年度の課税所得計算について税務否認等の更正処分を受けた場合には、過年度における支払配当要件が事後的に満たされなくなるリスクがあります。かかる場合、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が全額税務否認され、投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に重大な悪影響をもたらす可能性があります。なお、過年度において正しい計算に基づくものとして損金算入した配当金の取扱いにかかる宥恕規定はありません。

(g) 同族会社に該当するリスク

利益配当等の損金算入要件のうち、事業年度終了時に同族会社に該当していないこと（発行済投資口総数の50%超が上位3位以内の投資主グループによって保有されていないこと）とする要件については、投資証券が市場で流通するため、一部の投資主が大株主となることにより、本投資法人の意思にかかわらず、結果としてこれを満たさなくなるリスクがあります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に重大な悪影響をもたらす可能性があります。

(h) 投資口の発行価額のうちに国内において保有される投資口の発行価額に占める割合が100分の50を超えないこととなるリスク

本投資法人は、規約において投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとするとして定めておりますが、募集終了後に投資口が市場で流通することにより、本投資法人の意図にかかわらず、結果として国内投資主の保有割合が100分の50超ではなくなる可能性があります。利益配当等の損金算入要件が、募集のみならず保有状況についても100分の50を超えることを要請していると解釈された場合には、利益の配当等を損金算入することができなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に重大な悪影響をもたらす可能性があります。

(i) 適格機関投資家以外からの借入れにかかるリスク

利益配当等の損金算入要件として、借入れを行う場合には適格機関投資家のみからこれを行うべきとされており、したがって、本投資法人が何らかの理由により適格機関投資家以外からの借入れを余儀なくされた場合、上記要件を満たせないこととなります。また、建設協力金、保証金又は敷金の全部又は一部がテナントからの借入金の範疇に入るものと解釈されることがあり、そのように解釈された場合、上記損金算入要件を満たせないこととなります。これらによって、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に重大な悪影響をもたらす可能性があります。

(j) 投資主の減少に関するリスク

本投資証券の市場での売買の如何によっては、本投資法人の意思にかかわらず、利益配当等の損金算入要件のうち、事業年度終了時に投資主として適格機関投資家又は50人以上の者が存在することとする要件等が、結果として満たされなくなる可能性があります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に重大な悪影響をもたらす可能性があります。

(k) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、その規約における投資方針において、不動産取得税及び登録免許税にかかる軽減税制の適用を受けることを前提に、「特定不動産の割合」を100分の75以上とする旨を定めております。

しかし、対象不動産の用途等が税制の要件を満たさない場合、本投資法人がかかる軽減措置のその他の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合においては、軽減措置の適用を受けることができません。なお、不動産取得税の軽減措置は平成17年3月31日まで、また登録免許税の軽減措置は平成18年3月31日までとされております。

(l) 法令の解釈・改正に関するリスク

上記の各種軽減措置は比較的新しいものであるため、未だ解釈・運用の固まっていない部分も多く、そのため、本投資法人の要件充足の努力にもかかわらず、後にそれが否認される可能性のあることは否定できません。また、これらに関して将来法令が改正され、その結果、予定していた軽減措置の享受を継続できなくなる可能性のあることも否定できません。

(m) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の運用資産に関する税制若しくは投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈が変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券にかかる利益の配当、出資の払戻し、譲渡等に関する税制が変更された場合、本投資証券の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

(2) 投資リスクに関する管理体制

資産運用会社及び本投資法人は、本投資法人の資産運用に関し、以下のような体制により、可能な限り、本投資証券への投資に関するリスクの発生回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、これらの措置が結果的に十分な成果を収める保証はありません。

資産運用会社の体制

(イ) 運用管理規程等の整備

- ・ 資産運用会社は、運用管理規程において主に以下の諸点に関する運用方針及び不動産の管理方針を定め、これを遵守することにより、リスクの管理に努めております。
 -) ポートフォリオの構築方針
 -) 個別の不動産の取得に際してのデュー・ディリジェンスに関する方針
 -) 運用不動産の運営・売却に関する方針
 -) 運用不動産への付保に関する方針
 -) 資金調達及び余資運用に関する方針
 -) 外部管理会社の監督等、運用不動産の管理業務に関する方針
 -) テナントの選定・獲得に関する方針
- なお、運用管理規程の概要については、前記「2 投資方針 / (1) 投資方針 / 基本方針に基づく運用方針の細目」をご参照下さい。
- ・ 資産運用会社は、関係会社取引規程において利益相反のおそれのある当事者間での取引等にかかる方針を定め、これを遵守することにより、利益相反等にかかるリスクの管理に努めております。関係会社取引規程の概要については前記「2 投資方針 / (1) 投資方針 / 関係会社等との取引方針」を、関係会社等との取引の際の資産運用会社内部の手続きについては後記「第2 関係法人の概況 / 1 資産運用会社の概況 / (2) 運用体制 / 関係会社等との取引の際の手続き」をご参照下さい。
 - ・ 資産運用会社は、社内規則を定めてその役職員によるインサイダー類似取引の防止に努めております。インサイダー類似取引の防止にかかる社内規則については、後記「第2 関係法人の概況 / 1 資産運用会社の概況 / (2) 運用体制 / インサイダー類似取引の防止」をご参照下さい。

(ロ) 資産運用実績等の定期的把握及び意思決定手続きの明確化

資産運用会社は、社長（本書において、代表取締役社長兼COOを意味します。詳細は後記「第2 関係法人の概況 / 1. 資産運用会社の概況 / (2) 運用体制」をご参照下さい。）を委員長とする運用財務委員会を定期的開催し、継続的なリスクの把握に努めております。具体的には、投資運用第1部又は投資運用第2部は、運用資産にかかる運営管理業務の実績を毎月運用財務委員会に報告し、運用計理部は、運用資産のポートフォリオの状況を、6ヶ月毎に運用財務委員会に報告します。

また、資産運用会社は、運用管理規程の変更や不動産等の取得・処分等、運用及び管理に関する種々の決定事項の重要性に応じ、運用財務委員会での審議や社長の決裁を要求するなどの意思決定手続きを明確化し、運用及び管理にかかるリスクを管理しております。

資産運用会社の組織及び業務分掌体制並びに意思決定手続きについては、後記「第2 関係法人の概況 / 1 資産運用会社の概況 / (2) 運用体制 / 組織」、「同 / 業務分掌体制」及び「同 / 意思決定手続き」をご参照下さい。

(ハ) リスク管理及びコンプライアンス体制の整備

資産運用会社は、リスク管理及びコンプライアンスを統括する部門として、社長直轄の社長

室を設け、さらに投資運用第1部及び投資運用第2部を除く各部門にリスク管理担当及びコンプライアンス担当を置くとともに、投資運用第1部及び投資運用第2部のリスク管理及びコンプライアンスを担当する部門として、運用計理部を設置しております。また、社長を委員長とするリスク・コンプライアンス委員会を3ヶ月毎に開催し、役職員による法令等の遵守を図っております。資産運用会社のコンプライアンス手続きについては、後記「第2 関係法人の概況 / 1 資産運用会社の概況 / (2) 運用体制 / コンプライアンス手続き」をご参照下さい。

本投資法人の体制

本投資法人は、投信法に従って3ヶ月に一度以上の頻度で役員会を開催し、執行役員から定期的に業務執行状況の報告を受けるほか、資産運用会社の関係会社等との一定の取引について、本投資法人の役員会の事前承認を要することとして、利益相反等にかかるリスクの管理に努めております。

4【手数料等及び税金】

(1)【申込手数料】

該当事項はありません。

(2)【買戻し手数料】

該当事項はありません。

(3)【管理報酬等】

(注) 以下は、有価証券報告書提出日現在の内容を記載しております。

(イ) 執行役員及び監督役員

執行役員及び監督役員の報酬は、執行役員及び監督役員の各々について決算期毎に1人当たり金420万円以内の金額において、当該職務と類似の職務を行う取締役・監査役等の一般的な報酬水準、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として上記の金額を超えない範囲で役員会で決定される金額とし、当該決算期分を決算日の翌月末までに支払います(規約第31条)。

有価証券報告書提出日現在、本投資法人は、監督役員に対する報酬を決算期毎に合計で金540万円(1人当たり金180万円)とし、執行役員は無報酬とする旨を役員会の決議を経て決定しております。

(ロ) 会計監査人(あずさ監査法人)

本投資法人の会計監査人に対して支払われる報酬の額は、監査の対象となる決算期毎に金2,000万円以内として、この金額を超えない範囲で役員会で決定される金額とし、当該決算期分を決算期末日経過後3ヶ月以内に支払うものとします(規約第34条)。

(ハ) 資産運用会社(オリックス・アセットマネジメント株式会社)

資産運用会社へ支払う運用報酬の計算方法並びに支払いの時期及び方法は以下の(a)乃至(f)のとおりです(規約第41条)。

(a) 運用報酬1

直前決算期末における総資産額の0.175%に相当する金額(1円未満切捨て)とし、その2分の1の金額(1円未満切捨て)を、毎四半期末日(2月末日、5月末日、8月末日及び11月末日をいいます。以下同じ。)経過後遅滞なく支払うものとします。

(b) 運用報酬2

直前決算期における税引前当期純利益に、支払利息等の金利費用を加算し、運用資産中の不動産等の売却による損益を控除した金額(以下、本(b)において「調整後当期純利益」といいます。)の3.0%に相当する金額(1円未満切捨て)とし、その2分の1の金額(1円未満切捨て)を、毎四半期末日経過後遅滞なく支払うものとします。但し、調整後当期純利益がゼロ又はそれ以下となる場合には、運用報酬2の計算においては調整後当期純利益をゼロとみなして計算するものとし、すなわち、これにかかる運用報酬2については無報酬となるものとします。

(c) 運用報酬3

新たに不動産等を取得した場合、当該不動産等の取得価額(但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除きます。)の0.5%以下に相当する金額(1円未満切捨て)を、

取得日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の月末から1ヶ月以内に支払うものとします。

(d) 運用報酬4

運用資産中の不動産等の売却が実行された場合、当該不動産等の売却価額（但し、消費税及び地方消費税は除きます。）の0.5%以下に相当する金額（1円未満切捨て）を、売却日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日）の属する月の月末から1ヶ月以内に支払うものとします。

(e) 上記(a)乃至(d)の運用報酬にかかる消費税及び地方消費税は、本投資法人の負担とします。

(f) なお、各報酬の支払いに際しては、当該報酬にかかる消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を資産運用会社の指定する銀行口座へ振込送金の方法（銀行手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。

(二) 機関運営にかかる一般事務受託者（オリックス・アセットマネジメント株式会社）

本投資法人は機関運営にかかる一般事務受託者に対し、決算期間毎に、下記計算方法に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額にかかる消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。但し、下記に定めのない業務に対する業務手数料は、双方協議のうえ決定するものとします。

機関運営にかかる一般事務受託者は、本投資法人の決算期間毎に、業務手数料並びに当該業務手数料金額にかかる消費税及び地方消費税相当額を計算のうえ本投資法人に請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに当該金額を機関運営にかかる一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込送金の方法（振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。

機関運営にかかる一般事務手数料の計算方法

）役員会の運営に関する事務の報酬

決算期毎 金1,500,000円

）投資主総会の運営に関する事務の報酬

投資主総会1開催当たり金5,000,000円

(ホ) 主たる不動産管理会社（オリックス・アセットマネジメント株式会社（以下、本項において「本管理会社」といいます。））

1. 管理業務の対象となる各不動産について、直前月における各不動産の月次ベースの総収入に各不動産毎に定める料率（以下「管理報酬率」といいます。）を乗じた金額（1円未満切捨て）を、毎月末日までに支払うものとします。なお、ここでいう総収入には、賃料、共益費、駐車場利用料、場所利用料、施設利用料等、各不動産の賃貸事業で得る全収入のほか、賃貸借契約解約に伴う違約金その他の営業収益が含まれます（但し、専有部分にかかる電気料、水道料、ガス料、空調料等の収入を除きます。）。

・ 管理報酬率は、各不動産毎に、本管理会社と本投資法人の間で、2%を超えない範囲で別

途定めるものとします。なお、管理報酬に関する消費税及び地方消費税は、本投資法人の負担とします。

- 管理報酬の支払いに際しては、当該報酬にかかる消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を本管理会社の指定する銀行口座への振込送金の方法（銀行手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。
- 本投資法人は、本管理会社との間で上記 . に基づき管理報酬率を定める際には、役員会の承認を得るものとします。
- 有価証券報告書提出日現在、本投資法人の所有する運用不動産の全てについて、管理報酬率は一律0.3%となっております。
- なお、本管理会社は管理業務の効率化に資するために、本投資法人の運用不動産毎に外部管理会社を自ら選択し、管理業務の一部を再委託することがあります。本管理会社が不動産管理再委託契約に基づいて外部管理会社に対して支払う報酬及び諸費用は、本投資法人が負担します。また、当該費用を本管理会社が立て替えた場合の立替金の遅延利息又は損害金（もしあれば）は本投資法人の負担となります。

(ヘ) 名義書換等にかかる一般事務受託者（UFJ信託銀行株式会社）

本投資法人は名義書換等の対価として名義書換等にかかる一般事務受託者に対し、下表に掲げる手数料を支払うものとします。但し、下表に定めのない事務に対する手数料は、両当事者協議のうえ決定するものとします。

名義書換等にかかる一般事務受託者は手数料を毎月計算して翌月中に請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに当該金額を名義書換等にかかる一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込送金による方法（振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座振替による方法により支払うものとします。

名義書換等手数料明細表

	手数料	対象事務
投資主名簿管理料 (基本料)	1. 月末現在投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額の6分の1(月額) 5,000名まで390円 10,000名まで330円 30,000名まで280円 50,000名まで230円 100,000名まで180円 100,001名以上150円 但し、月額の最低額を220,000円とする 2. 月中に投資主の地位を喪失した投資主1名につき55円	投資主名簿及び投資証券不所持投資主名簿の保管、管理に関する事務 投資証券未引換投資主の管理、名義書換未引取投資証券の保管事務 決算期日における投資主確定及び投資主リスト、統計諸資料の作成に関する事務 分配金振込指定投資主の管理に関する事務
名義書換料	1. 書換投資証券枚数1枚につき115円 2. 書換投資口数1口につき120円 不所持申出又は交付返還の場合は上記1.及び2.とも各2分の1を乗じて計算する	投資主の名義書換、質権登録(抹消)及び信託財産表示(抹消)に関し投資証券及び投資主名簿への記載に関する事項 なお諸届のうち同時に投資証券上の投資主名表示の変更を行った分を含む。 投資証券不所持申出・投資証券交付返還による投資主名簿への表示又は抹消を含む。

	手数料	対象事務
分配金 計算料	1. 投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額 5,000名まで120円 10,000名まで105円 30,000名まで90円 50,000名まで75円 100,000名まで60円 100,001名以上50円 但し、1回の最低額を350,000円とする 2. 振込指定分 1件につき130円加算	分配金の計算、分配金支払原簿の作成、領収証又は振込通知の作成、振込票又は振込磁気テープの作成、支払済領収証の整理集計、支払調書の作成、特別税率（分離課税を含む。）及び分配金振込適用等の事務
分配金 支払料	1. 分配金領収証又は郵便振替支払通知書 1枚につき 500円 2. 月末現在未払投資主1名につき 5円	取扱期間経過後の分配金の支払事務 未払投資主の管理に関する事務
投資証券 交換分合料	1. 交付投資証券 1枚につき75円 2. 回収投資証券 1枚につき70円	投資証券の分割、併合、除権判決、毀損、汚損、満欄、引換、投資証券不所持の申出及び交付・返還等による投資証券の回収、交付に関する事務
諸届 受理料	諸届受理 1件につき550円	住所変更、商号変更、代表者変更、改姓名、常任代理人等の投資主名簿の記載の変更を要する届出及び事故届、改印届、分配金振込指定書の受理並びに特別税率（分離課税を含む。）及び告知の届出の受理に関する事務 但し、名義書換料を適用するものを除く。
諸通知封 入発送料	1. 封入発送料 (1) 封書 機械封入の場合 封入物2種まで1通につき25円 1種増すごとに5円加算 手作業封入の場合 封入物2種まで1通につき35円 1種増すごとに10円加算 (2) はがき 1通につき15円 但し、1回の発送につき最低額を30,000円とする 2. 書留適用分 1通につき30円加算 3. 発送差止・送付先指定 1通につき200円 4. 振込通知を分配金計算書と分配金振込先確認書に分割した場合 1件につき25円加算 5. ラベル貼付料 1通につき 5円	投資主総会招集通知書、同決議通知書、議決権行使書、事業報告書、分配金領収証等投資主総会関係書類の封入発送事務
返戻郵便 物整理料	返戻郵便物 1通につき250円	投資主総会招集通知書、同決議通知書、事業報告書等の返戻郵便物の整理、再発送に関する事務
議決権行 使書作成 集計料	1. 議決権行使書作成料作成 1枚につき18円 2. 議決権行使書集計料集計 1枚につき25円。 但し、1回の集計につき最低額を25,000円とする。	議決権行使書の作成、提出議決権行使書（委任状）の整理及び集計の事務

		手数料	対象事務
証明・調査料		発行証明書1枚、又は調査1件1名義につき600円	分配金支払、投資主名簿記載等に関する証明書の作成及び投資口の取得、移動（譲渡、相続、贈与等）に関する調査資料の作成事務
保管振替制度関係	実質投資主管理料	1. 月末現在の実質投資主1名につき下記段階により区分計算した合計額の6分の1（月額） 5,000名まで210円 10,000名まで180円 30,000名まで150円 50,000名まで120円 50,001名以上100円 但し、月額の最低を60,000円とする 2. 月中に実質投資主の地位を喪失した実質投資主1名につき40円	実質投資主名簿の作成、保管及び管理に関する事務 実質投資主間及び実質投資主と投資主を名寄せする事務 照合用実質投資主データの受理、点検及び実質投資主票との照合並びに実質投資主名簿の仮更新に関する事務 失格した実質投資主の実質投資主名簿及び実質投資主票を管理する事務
	実質投資主に関するデータ受理料	1. 実質投資主票登録料 受理1件につき200円 2. 実質投資主通知受理料 受理1件につき100円	実質投資主票・同送付明細表に基づき、実質投資主を仮登録する事務 実質投資主通知の受理、点検及び実質投資主票との照合並びに実質投資主名簿の更新に関する事務

本表に定めのない臨時事務（新投資口の発行事務、臨時に行う投資主確定事務及び投資口分布統計表作成事務、商号変更等による投資証券一斉引換事務又は解約に関する事務等）については両当事者協議のうえ、その都度手数料を定めます。

(ト) 資産保管会社（住友信託銀行株式会社）

本投資法人は資産保管会社に対し、決算期間毎に、下記計算方法に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額にかかる消費税及び地方消費税相当額を支払うものとし、但し、下記に定めのない業務に対する業務手数料は、双方協議のうえ決定するものとし、

資産保管会社は、本投資法人の決算期間毎に、業務手数料並びに当該業務手数料金額にかかる消費税及び地方消費税相当額を計算のうえ本投資法人に請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに当該金額を資産保管会社の指定する銀行口座へ振込送金の方法（振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとし、

資産保管にかかる手数料の計算方法

資産保管にかかる手数料金額は、以下の計算式により計算した月額手数料の合計金額を上限として、そのテナント構成等に応じて算出した金額とします。

$$\text{各月末時点における本投資法人の資産の総額} \times 0.03\% \div 12$$

但し、以下の資産の額については、それぞれ以下の計算により算出します。

有価証券	後記「6. 管理及び運営 / (1) 資産管理等の概要 / 資産の評価 / (ロ) 資産評価の原則的方法 (e) 乃至 (g)」に記載する方法で計算された額。
不動産を信託する 信託受益権及び不 動産	各月末時点における減価償却後の簿価

なお、計算対象月における資産保管会社の委託業務日数が1ヶ月に満たない月の月額手数料については、当該月における資産保管会社の委託業務日数に対する当該月の日数に基づき日割計算して算出するものとします。資産保管会社の委託業務日に当該月の末日が含まれない場合は、前月末の資産の総額に対して上記計算式を用いて計算するものとします。

上記計算により算出された資産保管会社の手数料金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切捨てるものとします。

(チ) 経理等にかかる一般事務受託者（住友信託銀行株式会社）

本投資法人は経理等にかかる一般事務受託者に対し、決算期間毎に、下記計算方法に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額にかかる消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。但し、下記に定めのない業務に対する業務手数料は、双方協議のうえ決定するものとします。

経理等にかかる一般事務受託者は、本投資法人の決算期間毎に、業務手数料並びに当該業務手数料金額にかかる消費税及び地方消費税相当額を計算のうえ本投資法人に請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに当該金額を経理等にかかる一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込送金の方法（振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。

経理等にかかる一般事務手数料の計算方法

経理等にかかる一般事務手数料の金額は、以下の計算式により計算した月額手数料の合計金額を上限として、そのテナント構成等に応じて算出した金額とします。

$$\text{各月末時点における本投資法人の資産の総額} \times 0.09\% \div 12$$

但し、以下の資産の額については、それぞれ以下の計算により算出します。

有価証券	後記「6 管理及び運営 / (1) 資産管理等の概要 / 資産の評価 / (ロ) 資産評価の原則的方法 (e) 乃至 (g)」に記載する方法で計算された額。
不動産を信託する 信託受益権及び不 動産	各月末時点における減価償却後の簿価

なお、計算対象月における経理等にかかる一般事務受託者の委託業務日数が1ヶ月に満たない月の月額手数料については、当該月における経理等にかかる一般事務受託者の委託業務日数に対する当該月の日数に基づき日割計算して算出するものとします。経理等にかかる一般事務受託者の委託業務日に当該月の末日が含まれない場合は、前月末の資産の総額に対して上記計算式を用いて計算するものとします。

上記計算により算出された経理等にかかる一般事務受託者の手数料金額に1円未満の端数が生じた場合は、これを切捨てるものとします。

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、資産運用会社兼主たる不動産管理会社及び資産保管会社が本投資法人から委託を受けた業務を処理するに際し要する印刷費、交通費、ファックス代、印紙代、郵送料、コピー代等の諸費用及び以下の諸費用を負担する他、当該費用が立て替えられた場合の立替金の遅延利息、又は損害金が発生した場合、これを負担します。

(a) 資産の取得及び処分に関する費用：

デュー・ディリジェンス等の不動産調査にかかる専門家等に対する報酬又は費用（法律顧問、鑑定評価、価格調査、収支調査、建物調査等）、登記に際して支払う司法書士報酬、仲介手数料、取得・処分にかかる租税公課等

(b) 資産の運営及び管理に関する費用：

減価償却費、運用不動産に関して課される公租公課、運用不動産に関して付保された保険の保険料、管理組合費、水道光熱費、外部管理会社の報酬及び費用、清掃衛生業務、保安警備業務及び設備管理業務等の建物管理業務にかかる費用、維持修繕費用、借地借家料、テナント誘致費用（媒介手数料、広告代等）、信託報酬等

(c) 借入れ等（投資法人債を含みます。）に関する費用：

借入れ等の利息、借入れ等にかかる諸費用（管理費用、利払手数料等）、格付取得・維持にかかる諸費用等

(d) 運用報告書等の作成にかかる費用：

運用報告書等（資産運用報告書、財務諸表、有価証券報告書、臨時報告書、資産管理計画書等）の作成、印刷及び交付にかかる費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用も含みます。）、不動産等の定期的な評価にかかる費用等

(e) 投資証券又は投資法人債の発行にかかる費用：

有価証券届出書及び目論見書等の作成、印刷及び交付にかかる費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用も含みます。）、申込証及び券面の作成、印刷及び交付にかかる費用（印紙税を含みます。）、投資証券の上場に関する費用（上場審査費用、上場費用等）、払込金取扱手数料、アドバイザー（弁護士、会計士、税理士、証券会社等）に支払う費用、募集にか

かる広告宣伝費等

(f) 本投資法人の運営に係る費用：

分配金支払いにかかる費用（取扱手数料、領収証作成交付費用等）、投資主総会招集にかかる費用（公告費用、招集通知作成交付費用、会場設置運営費用等）、執行役員及び監督役員にかかる保険料等

(g) その他上記に類する本投資法人が負担すべき費用

上記の他、これらに類する費用を本投資法人が負担することがあります。

(5) 【課税上の取扱い】

平成16年4月1日に施行された改正税法に基づく有価証券報告書提出日現在における投資法人の国内投資主及び投資法人に関する課税上の取扱いは下記のとおりです。なお、今後の税法等の改正により下記の取り扱いに変更されることがあります。

個人投資主の税務

(イ) 利益の分配にかかる税務

個人投資主が本投資法人から受取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取扱われます。この場合に、各個人投資主が有する出資口数によって課税関係が異なります。なお、投資法人から受ける分配金については二重課税の調整措置を目的として設けられている配当控除の適用はありません。この規定は、本投資法人が利益配当等の損金算入要件を満たさない場合も同様です。

(a) 発行済投資口総数の100分の5未満の口数を有する小口個人投資主の取扱い

本投資法人の事業年度終了の日に本投資法人の発行済投資口総数の100分の5以上に相当する口数を有する者以外の個人投資主が、本投資法人より分配を受取る際の源泉徴収税率は、所得税15%、地方税（住民税）5%とされております。しかし平成20年3月31日までの間に受取る分配金の源泉徴収税率に関しては、所得税7%、地方税（住民税）3%に軽減されております。

また、小口個人投資主が受取る分配金については、その金額にかかわらず、総合課税に代えて源泉徴収だけで納税手続きを終了させる確定申告不要の選択が可能です（住民税についても申告不要です。）。

(b) 発行済投資口総数の100分の5以上の口数を有する大口個人投資主の取扱い

本投資法人の事業年度終了の日に本投資法人の発行済投資口総数の100分の5以上に相当する口数を有する個人投資主については、総合課税となります。本投資法人より分配を受取る際の源泉徴収税率は、所得税20%（地方税は課されません。）となります。なお、1回に受取る分配金額が5万円以下（分配金の計算期間が1年以上であるときは10万円以下）の場合に限り、源泉徴収だけで納税手続きを終了させる確定申告不要の選択が可能です（住民税については別途申告が必要となります。）。

(ロ) 利益を超える金銭の分配にかかる税務

個人投資主が本投資法人から受取る利益を超える金銭の分配は、投資口の消却を伴わない出資の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等に相当する金額

を超える金額がある場合には、みなし配当^{(注)1}として上記(イ)における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当を上回る金額は投資口の譲渡にかかる収入金額^{(注)2}として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価^{(注)3}を算定し、投資口の譲渡損益の額^{(注)4}を計算します。この譲渡損益の扱いは下記(ハ)の投資口の譲渡の場合と同様になります。なお、前記「2 投資方針 / (3) 配分方針」にて述べたように、利益を超える金銭の分配が行われた場合における当該利益を超える分配に対して、個人投資主が税法上においてその都度譲渡損益の算定を行うことが必要とされるときには、原則として利益を超える金銭の分配は行いません。また、出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から、出資の払戻しにかかる上記譲渡原価を控除した金額^{(注)5}となります。

(ハ) 投資口の譲渡にかかる税務

個人投資主が本投資証券を譲渡した際の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に取扱われます。したがって、投資証券を譲渡した場合は、株式等の譲渡所得として申告分離課税の対象となります。

上場株式等(投資証券を含みます。)を譲渡した場合の株式等にかかる申告分離課税の税率は、所得税15%、地方税(住民税)5%とされておりますが、平成19年12月31日までの間に譲渡した場合の税率は、所得税7%、地方税3%に引き下げられております。

上場株式等の譲渡につき譲渡損が生じた場合は、他の株式等にかかる譲渡所得等から控除できますが、株式等の譲渡所得等の合計金額が損失となった場合には、その損失は他の所得から控除することはできません。平成15年1月1日以後に生じた上場株式等の譲渡による損失の金額を譲渡年において控除しきれない場合は、当該控除しきれない金額については翌年以後3年間にわたり、株式等にかかる譲渡所得等から繰越控除することが認められます。この規定の適用を受けるためには、確定申告書に上場株式等にかかる譲渡損失等の一定の書類を添付し、かつ、その後においても継続して確定申告書を提出することが必要となります。

特定口座内の上場株式等の譲渡につき、源泉徴収を選択した場合、その源泉徴収を選択した特定口座(源泉徴収選択口座)内における上場株式等の譲渡等にかかる源泉徴収税率は、平成19年12月31日までは、所得税7%、地方税3%、その後は、所得税15%、地方税5%となっております。なお、源泉徴収選択口座における上場株式等の譲渡による所得は申告不要とすることができます。

個人投資主が平成13年11月30日以後平成14年12月31日までに購入した上場株式等を平成17年1月1日から平成19年12月31日までの3年間に譲渡した場合において、その購入額の合計額が1,000万円に達するまでのものにかかる譲渡による所得は、選択により非課税となります。但し、源泉徴収選択口座においてその譲渡による所得を申告不要とした場合には適用されません。

法人投資主の税務

(イ) 利益の分配にかかる税務

法人投資主が本投資法人から受取る利益の配当は、原則として分配の決議のあった日の属する投資主の事業年度において収益計上されます。法人投資主が本投資法人より分配を受取る際の源泉徴収税率は、所得税15%とされておりますが、平成20年3月31日までの間に受取る分配金の源泉徴収税率に関しては、所得税7%に軽減されております。

源泉徴収された税額は法人投資主の法人税の申告上、税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。この規定は、本投資法人が利益配当等の損金算入要件を満たさない場合も同様です。

(ロ) 利益を超える金銭の分配にかかる税務

法人投資主が本投資法人から受取る利益を超える金銭の分配は、投資口の消却を伴わない出資の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当^{(注)1}として上記(イ)における利益の配当と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻しの額のうちみなし配当以外の金額は投資口の譲渡にかかる収入金額^{(注)2}として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価^{(注)3}を各自算定し、投資口の譲渡損益^{(注)4}の額を計算します。この譲渡損益の額の取扱いは下記(二)の投資口の譲渡の場合と同様となります。

なお、出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は、この出資の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額から、出資の払戻しにかかる上記譲渡原価を控除した金額^{(注)5}となります。

(ハ) 投資口の保有にかかる税務

法人投資主が保有する投資証券が、税務上の売買目的有価証券に該当する場合には、当該法人投資主の事業年度末において時価法により評価され、その評価損益は課税所得に影響を与えることとなります。

(ニ) 投資口の譲渡にかかる税務

法人投資主が投資証券を譲渡した際の取扱いについては、有価証券の譲渡として、原則約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入要件

税法上、一定の要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を損金に算入することが認められています。

利益の配当等を損金算入するために留意すべき主要な要件は次のとおりです。

-) 設立時における投資口の発行が次のいずれかに該当するものであること。
 - A. 公募でかつ発行価額の総額が1億円以上であること
 - B. 事業年度の終了時において50人以上の者によって所有されていること又は適格機関投資家のみ所有されていること
-) 発行する投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約において記載されていること。
-) 内閣総理大臣の登録を受けていること。
-) 営業年度等が1年を超えないものであること。
-) 配当等の額が配当可能所得の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること。
-) 他の法人（一定の要件を満たす投資法人が平成16年4月1日から平成19年3月31日までの間に特定目的会社が発行する優先出資証券の全部を取得した場合における当該特定目的会社を除く。）の株式又は出資の50%以上を有していないこと。
-) 借入れが、適格機関投資家からのものであること。
-) 事業年度の終了時において法人税法第2条第10号に規定する同族会社に該当していないこと。
-) 次の事実がないこと。
 - A. 資産運用以外の業務を行うこと
 - B. 本店以外の営業所の設置
 - C. 使用人の雇い入れ
-) 資産の運用にかかる業務を投資信託委託業者に委託しており、資産の保管にかかる資産保管業務を資産保管会社に委託していること。

なお、利益配当前当期利益から利益配当額を控除した後の当期利益にかかる課税所得に対しては、通常の法人と同様に法人税等の課税が行われますので、利益の配当等の損金算入規定が適用されたとしても、これが配当等の損金算入前の課税所得額の100%に相当しない場合には、投資法人として税負担が生じることとなります。

また、一定の要件を満たす投資法人が平成16年4月1日から平成19年3月31日までの間に特定目的会社が発行する優先出資証券の全部を取得した場合において、当該投資法人が支払を受ける当該優先出資証券に係る利益の配当があるときは、利益の配当等の損金算入規定が適用されたとしても、当該特定目的会社からの利益の配当の金額の100分の90に相当する金額の全部又は一部は損金の額に算入される配当等の額に含まれず、投資法人として税負担が生じることとなります。

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

(a) 登録免許税：

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税価格の2%の税率により課されますが、平成18年3月31日までは1%とされます。但し、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、

不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。)の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合である「特定不動産の割合」を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件(その取得後1年以内に登記を行うものに限る等)を満たす投資法人は、平成18年3月31日までに規約に従い取得する不動産に対しては、登録免許税の税率が原則の2%から0.6%に軽減されます。

(b) 不動産取得税：

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税価格4%の税率により課されますが、平成18年3月31日までは、標準税率が4%から3%に軽減されております。但し、規約において、資産の運用方針として、「特定不動産の割合」を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人は規約に従い平成17年3月31日までに取得する規模及び用途等の要件を満たす一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税価格が3分の1に軽減されます。

(c) 特別土地保有税：

平成15年1月1日以後、不動産の取得(及び保有)にかかる特別土地保有税は課税されないこととされております。

(注)1. みなし配当の金額は次のように計算されます。なお、この金額は投資法人からお知らせします。

みなし配当の金額 = 出資払戻し額 - 投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額

上記「投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額」は下記のように計算されます。

$$\begin{aligned} & \text{投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額} = \\ & \text{出資払戻し直前の投資法人の出資等の金額} \\ & \times \frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の前事業年度末の簿価純資産額} (*)} (**), \\ & \times \frac{\text{投資主の出資払戻し直前の所有投資口数}}{\text{投資法人の払戻し直前の発行済投資口総数}} \end{aligned}$$

(*) 前事業年度末から払戻しの直前までの間に資本等の金額が増加し又は減少した場合には、その増加額を加算した又は減少額を控除した金額となります。

(**) この割合は小数点3位未満の端数がある時は切り上げとなります。

(注)2. 投資口の譲渡にかかる収入金額は、以下のとおり算定されます。

投資口の譲渡にかかる収入金額 = 出資の払戻し額 - みなし配当金額 ((注)1.)

(注)3. 投資主の譲渡原価は次の算式により計算されます。

$$\text{出資払戻し直前の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の前事業年度末の簿価純資産額} (*)} (**)$$

(*) 前事業年度末から払戻しの直前までの間に資本等の金額が増加し又は減少した場合には、その増加額を加算した又は減少額を控除した金額となります。

(**) この割合は小数点3位未満の端数がある時は切り上げとなります。この割合に関しては、投資

法人からお知らせすることになっております。

(注) 4 . 投資口の譲渡損益は次のように計算されます。

$$\text{投資口の譲渡損益の額} = \text{譲渡収入金額 (注) 2 .) - 譲渡原価の額 (注) 3 .)}$$

(注) 5 . 出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額は以下ようになります。

$$\begin{aligned} & \text{出資の払戻しを受けた後の投資口の取得価額} = \\ & \text{出資の払戻しを受ける直前の投資口の取得価額} - \text{譲渡原価の額 (注) 3 .)} \end{aligned}$$

5【運用状況】

(1)【投資状況】

(平成16年8月31日現在)

資産の種類	地域/用途		価額合計 (百万円)	投資比率 (%)
不動産	東京都心3区	事務所	62,674	35.84
		商業	2,566	1.47
		住宅	1,205	0.69
		その他	-	-
	その他東京23区	事務所	54,186	30.99
		商業	2,965	1.70
		住宅	2,775	1.59
		その他	-	-
	東京周辺都市部	事務所	6,472	3.70
		商業	-	-
		住宅	-	-
		その他	14,431	8.25
	その他地域	事務所	5,588	3.20
		商業	1,033	0.59
		住宅	-	-
		その他	-	-
預金・その他資産			20,970	11.99
資産総額			174,868	100.00

	金額 (百万円)	資産総額に対する 比率(%)
負債総額	86,456	49.44
純資産総額	88,412	50.56

(注) 1. 上表における不動産はいずれもテナントに対する賃貸用です。また、用途区分及び地域区分の概要については、後記「第3 投資法人の経理状況 / 2 投資法人の現況 / (3) 投資不動産物件 / 投資不動産の内容 / (イ) 投資不動産一覧」をご参照下さい。

(注) 2. 上表における不動産の価額合計は、当該分類に属する不動産の貸借対照表計上額(不動産については減価償却後の帳簿価額)の合計額です。

(注) 3. 上表における投資比率は、本投資法人の資産総額に対する、各区分の価額合計の割合です。

(注) 4 . 投資比率並びに負債総額及び純資産総額の資産総額に対する比率の計算において、小数点第3位を四捨五入しています。なお、投資比率の合計は、四捨五入の関係上合計数値に一致しない場合があります。

(2) 【運用実績】

【純資産等の推移】

直近の5計算期間末日における本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額の推移は以下のとおりです。なお、総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額について期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載しておりません。

年月日	総資産額 (百万円)	純資産総額 (百万円)	1口当たりの純資産額 (円)
第1期末(平成14年8月末日)	116,040	64,472	522,586
第2期末(平成15年2月末日)	120,985	63,613	515,623
第3期末(平成15年8月末日)	131,732	63,583	515,380
第4期末(平成16年2月末日)	161,223	88,306	503,536
第5期末(平成16年8月末日)	174,868	88,412	504,140

なお、本投資証券の東京証券取引所における取引所価格の推移は以下のとおりです。

計算期間別最高・最低投資口価格 (円)	回次	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	決算年月	平成14年8月	平成15年2月	平成15年8月	平成16年2月	平成16年8月
	最高	518,000	520,000	532,000	564,000	651,000
	最低	494,000	450,000	467,000	487,000	563,000

月別最高・最低投資口価格(円)及び本投資証券売買高(口)	月別	平成16年3月	平成16年4月	平成16年5月	平成16年6月	平成16年7月	平成16年8月
	最高	645,000	640,000	622,000	626,000	633,000	651,000
	最低	563,000	589,000	599,000	615,000	609,000	629,000
	売買高	15,000	15,943	9,530	11,228	9,310	10,182

(注) 1 . 投資口価格の最高値・最低値は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

【分配の推移】

直近の5計算期間における本投資法人の分配総額、投資口1口当たりの分配の額の推移は次のとおりです。

計算期間	分配総額 (円)	1口当たりの利益分 配金(円)	1口当たりの利益超 過分配金(円)
第1期 自 平成13年9月10日 至 平成14年8月31日	2,772,415,584	22,472	-
第2期 自 平成14年9月1日 至 平成15年2月28日	1,912,389,372	15,501	-
第3期 自 平成15年3月1日 至 平成15年8月31日	1,880,929,512	15,246	-
第4期 自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	2,482,566,032	14,156	-
第5期 自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日	2,590,595,184	14,772	-

【自己資本利益率(収益率)の推移】

直近の5計算期間末日における本投資法人の自己資本利益率(純資産当期純利益率)の推移は次のとおりです。

計算期間	自己資本利益率(%)
第1期 自 平成13年9月10日 至 平成14年8月31日	4.3(6.1)
第2期 自 平成14年9月1日 至 平成15年2月28日	3.0(6.0)
第3期 自 平成15年3月1日 至 平成15年8月31日	3.0(5.9)
第4期 自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	3.3(6.5)
第5期 自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日	2.9(5.9)

(注)1. 第1期は実質的な運用月数8.4ヶ月により年換算した数値を、6ヶ月決算である第2期以降は月数により年換算した数値を()内に併記しております。

(注)2. 自己資本利益率=当期純利益/期首純資産額と期末純資産額の平均
但し、第1期については、当期純利益/期末純資産額で算出しております。

(3) 【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	発行口数(口) (注)1.	買戻口数(口) (注)1.	発行済口数 (口)(注)1.
第1期 自 平成13年9月10日 至 平成14年8月31日	平成13年9月10日	400 (0)	0 (0)	400 (0)
	平成14年3月13日	41,000 (0)	0 (0)	41,400 (0)
	平成14年4月22日 (注)2.	81,972 (0)	0 (0)	123,372 (0)
第2期 自 平成14年9月1日 至 平成15年2月28日	該当なし			
第3期 自 平成15年3月1日 至 平成15年8月31日	該当なし			
第4期 自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	平成15年9月18日	52,000 (0)	0 (0)	175,372 (0)
第5期 自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日	該当なし			

(注)1.()内の数字は本邦外における発行口数、買戻口数及び発行済口数です。

(注)2.平成14年4月22日現在の投資主名簿に記載された投資主であるオリックス株式会社に対し、同日をもって、その所有投資口1口につき2.98口の割合で投資口の分割を行っております。

6【管理及び運営】

(1)【資産管理等の概要】

【資産の評価】

(イ) 1口当たりの純資産額の算出

本投資法人の投資口1口当たりの純資産額（以下「1口当たり純資産額」といいます。）は、本投資法人の総資産額から、総負債額を控除した金額（以下「純資産額」といいます。）をその時点における本投資法人の発行済投資口数で除して算出します。

1口当たり純資産額は、原則として、後記「 計算期間」記載の計算期間（以下「決算期間」といいます。）の末日（以下「決算日」といいます。）毎に算出します。

純資産額の算出に当たり、運用資産の評価方法及び基準は、運用資産の種類に応じて下記（ロ）乃至（ニ）のとおりとするほか（規約 別紙2「資産評価の方法、基準及び基準日について」 . 1乃至3に記載のとおり）、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」（平成12年総理府令第134号）、投信協会規則、同協会が定めるその他の諸規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従います。

(ロ) 資産評価の原則的方法

(a) 不動産、不動産の賃借権及び地上権：

取得価額から減価償却累計額を控除した価額（但し、土地は原則として減価償却の対象とはなりません。）とします。なお、減価償却の算定方法は建物部分及び設備部分ともに、原則として定額法によるものとしますが、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合であり、かつ、投資家保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の算定方法により算定することができるものとします。

(b) 不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託受益権（包括信託を含み、有価証券に該当するものを除きます。）：

信託財産が上記（a）に掲げる資産の場合は上記（a）に定める評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

(c) 不動産、不動産の賃借権若しくは地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）：

信託財産の構成資産が上記（a）に掲げる資産の場合は上記（a）に定める評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

(d) 不動産に関する匿名組合出資持分：

匿名組合出資持分の構成資産が上記（a）乃至（c）に掲げる資産の場合はそれぞれに定める評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額とします。

- (e) 証券取引所に上場されている有価証券（不動産対応証券を含みます。）：
証券取引所が開設する取引所有価証券市場又は外国有価証券市場における最終価格（原則として取引価格の終値とします。また、評価の基準日における終値が公表されていない場合には直近において公表された終値とします。）に基づき算出した価額とします。
- (f) 店頭売買有価証券（不動産対応証券を含みます。）：
証券業協会（当該店頭売買有価証券が2以上の証券業協会に備える証券取引法第75条第1項に規定する店頭売買有価証券登録原簿に登録されている場合は、当該店頭売買有価証券が主として取引されている証券業協会とします。）が開設する店頭売買有価証券市場又はこれに類似する市場で外国に所在するものにおける最終価格（原則として証券業協会の公表する基準価額とし、基準価額の入手が困難か又はそれが無い場合にはブローカーの店頭において成立する価格（気配値を含みます。）とし、気配値による場合には公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値により、また、それらがともに公表されている場合にはその仲値とします。）に基づき算出した価額とします。
- (g) 上記(e)及び(f)に掲げる有価証券以外の有価証券（不動産対応証券を含みます。）：
当該有価証券の市場価格（証券会社等のブローカーにより提示される価格（気配値を含みます。）又は取引所有価証券市場若しくは店頭売買有価証券市場における取引価格に準じ随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する価格をいいます。以下同じ。）がある場合には市場価格に基づく価額。また、市場価格がない場合にはこれに準ずるものとして合理的な方法により算出された価額とします。但し、優先出資証券、コマーシャル・ペーパー、貸付信託の受益証券、外国貸付債権信託受益証券、外国法人が発行する譲渡性預金証書及び貸付債権信託受益証券並びに外国法人に対する権利で貸付債権信託受益証券の権利の性質を有するものについては、市場価格及び合理的な方法により算出された価格がない場合には、取得価額にて評価できるものとします。
- (h) 金銭債権：
取得価額から、貸倒引当金を控除した価額とします。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債権金額の差額の性格が金利の調整と認識される場合には、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価額とします。
- (i) 取引所に上場しているデリバティブ取引（金融デリバティブ取引を含みます。）により生じる債権及び債務：
当該取引所の最終価格に基づき算出した価額とします。但し、最終価格がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値）に基づき算出した価額とします。
- (j) 取引所の相場がない非上場デリバティブ取引（金融デリバティブ取引を含みます。）により生じる債権及び債務：
市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額とします。なお、公正な評価額を算定することが極めて困難な場合には取得価額にて評価できるものとします。

(k) 有限会社法に基づく有限会社の出資持分：

有限会社の出資持分の構成資産が上記（a）乃至（d）に掲げる資産の場合はそれぞれに定める評価を行い、また金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該出資の持分相当額を算定した価額とします。

(l) その他：

上記に定めのない事項については、一般に公正妥当と認められる企業会計原則上の基準に従って評価を行います。

(ハ) 公正なる価額

資産運用報告書等に記載する目的で貸借対照表価額と異なる価額を記載する場合には、上記（ロ）（a）を「原則的に不動産鑑定士による鑑定評価に基づいて算定した価額」と読み替えて適用します。

(二) 算定方法の継続適用

運用資産の評価方法については、継続性の原則に則り変更は行いません。但し、正当な事由により採用した方法による評価が適当ではなくなった場合であり、かつ投資者保護上、問題がないと合理的に判断できる場合に限り他の評価方法に変更できるものとします。評価方法を変更した場合には、直後に投資者に交付する資産運用報告書において次の事項を記載します。

- ）当該評価方法の変更の事実及び変更日
- ）変更前に採用していた評価方法と変更後の評価方法の具体的内容
- ）期末における変更前に採用していた評価方法による評価額と変更後の評価方法による評価額
- ）具体的な変更理由
- ）その他、投資者保護上必要と認められる事項

(ホ) 1口当たり純資産額等の公表

1口当たり純資産額等の運用経過は決算日後に作成される計算書類（資産運用報告書等）に記載され、投資主に送付されるほか、証券取引法に基づいて決算日後3ヶ月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

なお、1口当たり純資産額等の運用経過又は本書に記載された情報等については、下記窓口にご照会下さい。

照会窓口：オリックス・アセットマネジメント株式会社 サポートダイヤル：03 - 3435 - 3282
--

【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

【買戻し手続等】

本投資法人は、投資主（実質投資主を含みます。）の請求による投資口の払戻しは行いません（規約第5条）。したがって該当事項はありません。

なお、本投資証券は東京証券取引所に上場しており、本投資証券を東京証券取引所を通じて売

買することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

【保管】

- (a) 投資主は、証券会社等と取交わす保護預り契約により、本投資証券の保管を委託できます。
- (b) 投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を株式会社証券保管振替機構（以下「機構」といいます。）に預託することができます。この場合、機構はこれらの預託された本投資証券について分別保管せず混蔵保管によって集中保管します。機構は、これらの預託された本投資証券について預託後相当の時期に機構名義への書換えの請求を本投資法人に対して行います。機構に本投資証券を預託した投資主は本投資証券の保管の委託をした証券会社等に申出ることにより、機構に預託した本投資証券の券面の交付及び返還を受けることができます。
- (c) 投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することも可能です。

【存続期間】

本投資法人の規約に存続期間の定めはありません。

【計算期間】

本投資法人の計算期間は毎年3月1日から8月末日までと9月1日から2月末日までの各6ヶ月間とします。

【その他】

(イ) 増減資に関する制限

(a) 投資口の追加発行：

本投資法人は、200万口を上限として、役員会の承認を得た上で投資口の追加発行を行うことができます（規約第6条第1項、第3項）。但し、後記「（八）規約の変更」に記載の方法に従い規約を変更することにより追加発行の口数の上限を変更することができます。

なお、租税特別措置法第67条の15第1項第1号八に規定される要件を満たすため、本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は100分の50を超えるものとします（規約第6条第2項）。

(b) 最低純資産額：

本投資法人は、5,000万円を純資産額の最低限度額として保持します（規約第35条）。なお、投信法第67条第6項により、現在のところ5,000万円を下回る変更はできません。

(ロ) 解散又は償還条件等

本投資法人は、投信法に従い、下記に掲げる事由が発生した場合には解散します（投信法第143条）。

- ）規約で定めた存立時期の満了又は解散事由の発生
- ）投資主総会の決議
- ）合併
- ）破産

- ）解散を命ずる裁判
 - ）投信法第187条の登録の取消し
 - ）投信法第190条第1項の規定による第187条の登録の拒否
- なお、本投資法人の規約には、解散又は償還事由の定めはありません。

(八) 規約の変更

(a) 規約の変更手続き

規約を変更するには、発行済投資口数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の3分の2以上により可決される必要があります。但し、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき後記「(3) 投資主の権利 / 議決権」をご参照下さい。

(b) 規約の変更の開示方法

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は配当の分配方針に関する重要な変更該当する場合には、証券取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は証券取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

なお、本投資法人の登録申請書記載事項が変更された場合には、関東財務局に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

(二) 関係法人との契約の更改等

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は次のとおりです。

(a) 資産運用会社（オリックス・アセットマネジメント株式会社）との間の資産運用委託契約

・ 契約期間：

資産運用委託契約については、本投資法人が登録を完了した日に効力を生ずるものとし、以降その有効期間の期限は定めません。

・ 契約期間中の解約に関する事項：

- ）資産運用委託契約を合意により解約する場合は、双方又はいずれかの一方から相手方に対し、その6ヶ月前までに文書により通知するものとします。この場合、双方が解約について協議し、本投資法人が投資主総会の承認（なお、資産運用会社の側からの解約の場合は、本投資法人の投資主総会の承認又はこれに代わる内閣総理大臣の許可）を得られた場合に限り、資産運用委託契約を解約できるものとします。
- ）本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決定のみにより直ちに資産運用委託契約を解約することができるものとし、この場合、資産運用委託契約の解約に関して投資主総会の承認を得ることを要しないものとします。
 - A. 資産運用会社が投信法、本投資法人の規約及び資産運用委託契約等で規定される職務上の義務に違反し、又は職務を怠ったとき
 - B. 上記A. に掲げる場合のほか、資産の運用にかかる業務を引続き委託することに堪えない重大な事由があるとき
- ）本投資法人は、資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、資産運用委託契約を解約しなければならないものとします。

- A. 投信法に定義される投資信託委託業者でなくなったとき
- B. 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき
- C. 解散したとき

) 本投資法人が以下に定める事由のいずれかに該当する場合、資産運用会社は、本投資法人の執行役員が投資主総会の承認又は内閣総理大臣の許可を得て資産運用委託契約の解約に同意することを条件として、本投資法人に対して通知をすることにより資産運用委託契約を解約することができます。

- A. 資産運用委託契約に明示的に規定される本投資法人の資産運用会社に対する債務に関して債務不履行が生じ、資産運用会社から本投資法人に対する是正を求める書面による催告を受領した日から20営業日（営業日とは、土曜日、日曜日及び国民の祝日その他資産運用会社が休日と定める日を除いた日をいいます。以下同じ。）が経過しても当該債務不履行が是正されない場合、又は当該20営業日の期間中に合理的に是正することが期待できない場合。
- B. 本投資法人につき、解散、支払停止、支払不能、破産宣告、民事再生法上の再生手続開始、特定調停手続開始又は特別清算開始の申立、手形交換所における取引停止処分、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合。

) 資産運用会社が前項に基づいて資産運用委託契約を解約する場合には、本投資法人が資産運用委託契約上の業務を支障なく引き受ける後任の資産運用会社（以下「後任資産運用会社」といいます。）を選任するまで、当該解約は効力を生じないものとし、かかる後任資産運用会社を選任するまでの期間及び後任資産運用会社への事務引き継ぎに必要な期間、資産運用会社はその業務を続行するものとし、但し、いかなる場合においても上記期間は資産運用会社が本投資法人の同意を得て資産運用委託契約を解約した日から起算して合計で6ヶ月を超えないものとし、資産運用会社はこの期間を超えてその業務を続行する義務を負わないものとし、

・ 契約の内容の変更に関する事項：

資産運用委託契約は、本投資法人の役員会の承認を経た両当事者の書面による合意に基づく場合のほか、改定、改正、免除又は変更することができません。

・ 解約又は契約の変更の開示方法：

資産運用委託契約が解約され、資産運用会社の異動があった場合には、証券取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に変更内容が届け出られます（投信法第191条）。

(b) 機関運営にかかる一般事務受託者（オリックス・アセットマネジメント株式会社）との間の一般事務委託契約

・ 契約期間：

) 一般事務委託契約の有効期間は、一般事務委託契約に規定される効力発生日^(注)から向こう1年間とします。

) 一般事務委託契約の有効期間満了6ヶ月までに当事者のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に1年間延長するものとし、その後も同様とします。

(注) 一般事務契約に規定される効力発生日とは、本投資法人の成立の日（平成13年9月10日）をいいます。

・ 契約期間中の解約に関する事項：

一般事務委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。

) 当事者間の文書による解約の合意。但し、本投資法人の役員会の承認を条件とします。
この場合には一般事務委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。

) 当事者のいずれか一方が一般事務委託契約に違反し、かつ、他方による催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって契約は失効するものとします。但し、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、双方いずれも契約失効後においても契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。

・ 契約の内容の変更に関する事項：

) 一般事務委託契約の内容は、本投資法人及び一般事務受託者の合意により、これを変更することができます。

) 変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

・ 解約又は契約の変更の開示方法：

一般事務委託契約が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、証券取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に変更内容が届け出られます（投信法第191条）。

(c) 主たる不動産管理会社（オリックス・アセットマネジメント株式会社）との間の不動産管理委託契約

・ 契約期間：

不動産管理委託契約については、契約締結の日（注）に効力を生ずるものとし、以降その有効期間の期限は定めません。

（注）不動産管理委託契約の締結の日とは、平成13年11月20日をいいます。

・ 契約期間中の解約に関する事項：

) 下記) 又は) に基づく解除による場合を除き、当事者の一方の解約申し入れによって不動産管理委託契約を解約することはできず、両当事者の合意によってのみ解約できるものとします。本投資法人及び主たる不動産管理会社（以下、本項において「本管理会社」といいます。）は、不動産管理委託契約を合意により解約する場合は、まず、双方又はいずれかの一方から相手方に対し、その6ヶ月前までに文書により解約を申し入れる旨の通知を行うものとします。

) 本投資法人は、次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決定により直ちに不動産管理委託契約を解除することができるものとします。

A. 資産運用委託契約が解約されたとき

B. 本管理会社が投信法、本投資法人の規約及び不動産管理委託契約等で規定される職務上の義務に違反し、又は職務を怠ったとき

C. 上記A. 及びB. に掲げる場合のほか、本管理会社について、不動産の管理にかかる業務を引続き委託することに堪えない重大な事由があるとき

) 以下に定める事由の一つにでも該当する場合には、本管理会社は、本投資法人に対する通知をもって不動産管理委託契約を解除することができます。

A. 資産運用委託契約が解約されたとき

B. 不動産管理委託契約に明示的に規定される本投資法人の本管理会社に対する債務に関

して債務不履行が生じ、本管理会社から本投資法人に対する是正を求める書面による催告を受領した日から20営業日が経過しても当該債務不履行が是正されない場合、又は当該20営業日の期間中に合理的に是正することが期待できない場合。

C. 本投資法人につき、解散、支払停止、支払不能、破産宣告、民事再生法上の再生手続開始、特定調停手続開始又は特別清算開始の申立、手形交換所における取引停止処分、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合。

) 本管理会社が上記) に基づいて不動産管理委託契約を解約する場合には、本投資法人が不動産管理委託契約上の業務を支障なく引受ける後任の不動産管理会社(以下、本項において「後任管理会社」といいます。)を選任するまで、当該解約は効力を生じないものとし、かかる後任管理会社を選任するまでの期間及び後任管理会社への事務引き継ぎに必要な期間、本管理会社はその業務を続行するものとします。但し、いかなる場合においても上記期間は本管理会社が前項に基づいて不動産管理委託契約を解約した日から起算して合計で6ヶ月を超えないものとし、本管理会社はこの期間を超えてその業務を続行する義務を負わないものとします。

・ 契約の内容の変更に関する事項：

不動産管理委託契約は、本投資法人の役員会の承認を経た両当事者の書面による合意に基づく場合のほか、改定、改正又は変更することができません。

・ 契約の変更の開示方法：

不動産管理委託契約が解約され、主たる不動産管理会社の異動があった場合には、証券取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

(d) 名義書換等にかかる一般事務受託者(UFJ信託銀行株式会社)との間の一般事務委託契約

・ 契約期間：

) 一般事務委託契約の有効期間は、一般事務委託契約に規定される効力発生日(注)から向こう1年間とします。

) 一般事務委託契約の有効期間満了の6ヶ月前までに当事者のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に1年間延長されるものとし、その後も同様とします。

(注) 一般事務委託契約に規定される効力発生日とは、平成13年9月10日をいいます。

・ 契約期間中の解約に関する事項：

) 一般事務委託契約は、次に掲げる事由が生じた場合には、以下の規定に従いその効力を失います。

A. 当事者間の文書による解約の合意。但し、この場合には一般事務委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。

B. 当事者のいずれか一方に次に掲げる事由が生じたときは、他の当事者は一般事務委託契約の解除文書で通知することができます。一般事務委託契約は、解除を通知する文書において指定する日に失効するものとします。

会社更生、民事再生手続き、破産、その他いわゆる倒産の申立て。

一般事務委託契約につき、重大な違反をした場合。

) 本投資法人及び一般事務受託者は契約失効後においても一般事務委託契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。

・ 契約の内容の変更に関する事項：

一般事務委託契約の内容が法令の変更その他当事者の一方若しくは双方の事情の変更によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは双方協議のうえ、こ

れを改定することができます。

・ 契約の変更の開示方法：

一般事務委託契約が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、証券取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に変更内容が届け出られます（投信法第191条）。

(e) 資産保管会社（住友信託銀行株式会社）との間の資産保管委託契約

・ 契約期間：

）資産保管委託契約の有効期間は、資産保管委託契約に規定される効力発生日（注）から向こう1年間とします。

）資産保管委託契約の有効期間満了の6ヶ月前までに当該者のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、従前の条件にて自動的に1年間延長するものとし、その後も同様とします。

（注）資産保管委託契約に規定される効力発生日とは、本投資法人が投信法第189条の登録を受けた日（平成13年10月11日）をいいます。

・ 契約期間中の解約に関する事項：

資産保管委託契約は、次に掲げる事由が生じた場合には、以下の規定に従いその効力を失います。

）当事者間の文書による解約の合意。但し、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には資産保管委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。

）当事者のいずれか一方が資産保管委託契約に違反し、かつ、他方による催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって資産保管委託契約は失効するものとします。但し、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、双方いずれも資産保管委託契約失効後においても資産保管委託契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げないものとします。

・ 契約の内容の変更に関する事項：

）資産保管委託契約の内容については、本投資法人の役員会の承認を得た上で、本投資法人及び資産保管会社の合意により、これを変更することができます。

）変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

・ 契約の変更の開示方法：

資産保管委託契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、証券取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、関東財務局に資産保管会社の変更が届け出られます（投信法第191条）。

(f) 経理等にかかる一般事務受託者（住友信託銀行株式会社）との間の一般事務委託契約

・ 契約期間：

）一般事務委託契約の期間は、一般事務委託契約に規定される効力発生日（注）から向こう1年間とします。

）有効期間満了の6ヶ月前までに当事者のいずれか一方から文書による別段の申し出がなされなかったときは、従前と同一の条件にて自動的に1年間延長するものとし、その後も同様とします。

(注) 一般事務委託契約に規定される効力発生日とは、本投資法人の成立の日(平成13年9月10日)をいいます。

・ 契約期間中の解約に関する事項：

一般事務委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。

-) 当事者間の文書による解約の合意。但し、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には一般事務委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。
-) 当事者のいずれか一方が一般事務委託契約に違反し、かつ、他方による催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって一般事務委託契約は失効するものとします。但し、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、双方いずれも一般事務委託契約失効後においても一般事務委託契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げないものとします。

・ 契約の内容の変更に関する事項：

-) 一般事務委託契約の内容は、本投資法人及び一般事務受託者の合意により、これを変更することができます。
-) 変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

・ 契約の変更の開示方法：

一般事務委託契約が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、証券取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に変更内容が届け出られます(投信法第191条)。

(ホ) 公告

本投資法人の公告は日本経済新聞に掲載します(規約第4条)。

(2) 【利害関係人等との取引制限】

利害関係人等との取引制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について次の行為を行うことが禁じられております(投信法第34条の3第2項、投信法施行規則第53条)。ここで「利害関係人等」とは、資産運用会社の総株主の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者を指します。

・ 資産運用会社の利害関係人等である次の) から) までに掲げる者の当該) から) までのそれぞれに定める顧客等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。

-) 投資信託委託業者 投資信託委託業にかかる受益者又は投資法人資産運用業にかかる投資法人
-) 信託会社 信託の引受けを行う業務にかかる受益者
-) 信託業務を営む金融機関 信託の引受けを行う業務にかかる受益者
-) 投資顧問業者 投資顧問業にかかる顧客又は当該投資顧問業者が締結した投資一任契約にかかる顧客
-) 宅地建物取引業者 宅地建物取引業にかかる顧客
-) 不動産特定共同事業者 不動産特定共同事業の事業参加者
-) 上記) から) までに掲げる者のほか、特定資産にかかる業務を営む者として政令で定

めるもの 政令で定める顧客等

- ・ 資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと。
- ・ 資産運用会社の利害関係人等である次に掲げる者の利益を図るため、投資法人の資産の運用の方針、投資法人の純資産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うこと。
 - ）証券会社
 - ）登録金融機関
 - ）宅地建物取引業者
 - ）上記 ）から ）までに掲げる者のほか、投信法施行令で定めるもの
- ・ 資産運用会社の利害関係人等である証券会社が有価証券の引受けにかかる主幹事会社（投信法第15条第2項第4号に規定する主幹事会社をいいます。）である場合において、当該有価証券の募集又は売出しの条件に影響を及ぼすために実勢を反映しない作為的な相場を形成することを目的とした取引を行うこと。
- ・ 資産運用会社の利害関係人等である証券会社又は登録金融機関が有価証券の募集若しくは売出し又は募集、私募若しくは売出しの取扱いを行っている場合において、当該証券会社又は登録金融機関に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該証券会社又は登録金融機関が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該証券会社又は登録金融機関の要請を受けて、当該有価証券を投資法人の資産をもって取得し、又は買い付けること。
- ・ 資産運用会社の利害関係人等である不動産特定共同事業者が不動産特定共同事業契約の締結にかかる勧誘をする場合において、当該不動産特定共同事業契約の締結額が当該不動産特定共同事業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該不動産特定共同事業者の要請を受けて、当該不動産特定共同事業契約にかかる匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。
- ・ 資産運用会社の利害関係人等である匿名組合の営業者が匿名組合契約の締結にかかる勧誘をする場合において、当該匿名組合契約の出資額が当該匿名組合の営業者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該匿名組合の営業者の要請を受けて、当該匿名組合契約にかかる匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。
- ・ 資産運用会社の利害関係人等である信託会社等が信託契約の締結にかかる勧誘をする場合において、当該信託契約にかかる信託財産の額が当該信託会社等が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託会社等の要請を受けて、当該信託契約にかかる受益権を投資法人の資産をもって取得すること。
- ・ 資産運用会社の利害関係人等である有限責任組合契約の業務執行組合員が有限責任組合契約の締結にかかる勧誘をする場合において、当該有限責任組合契約出資額が当該有限責任組合契約の業務執行組合員が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該業務執行組合員の要請を受けて、当該有限責任組合契約にかかる投資事業有限責任組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること。

利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び内閣府令で定めるものを除きます。以下本項において同じ。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引にかかる事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う

他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第34条の6第2項）。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第34条の6第4項、第26条第3項）。

資産の運用の制限

投資法人は、その執行役員又は監督役員、その資産の運用を行う投資信託委託業者、その執行役員又は監督役員の親族、その資産の運用を行う投資信託委託業者の取締役若しくは監査役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条）。

）有価証券の取得又は譲渡

）有価証券の貸借

）不動産の取得又は譲渡

）不動産の貸借

）宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことにかかる取引以外の特定資産にかかる取引

なお、投信法施行令第96条において、投資信託委託業者に、宅地又は建物の売買又は賃借の代理又は媒介を行わせること、投信法第34条の10第2項の届出をして不動産の管理業務を営む投資信託委託業者に、不動産の管理を委託すること等が認められております。資産運用会社は、投信法第34条の10第2項の届出を行い、本投資法人の資産に属する不動産の管理を受託しております（投信法第34条の10第1項第2号）。資産運用会社による本投資法人の不動産管理業務の受託の状況については、前記「2. 投資方針 / (1) 投資方針 / 不動産管理方針」をご参照下さい。

利害関係人等に対する支払手数料

(イ) 取引状況

利害関係人等との特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

(口) 支払手数料

(自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日)

区分	支払手数料総額A (百万円)	利害関係人等との取引の内訳(注)1.		B / A
		支払先	支払額B (百万円)	
不動産売買媒介手数料	332	オリックス株式会社	103	31.1%
賃貸借媒介手数料	49	オリックス・ファシリティーズ株式会社	1	2.2%
建物管理委託報酬	445	オリックス株式会社	1	0.4%
		オリックス・ファシリティーズ株式会社	49	11.1%
不動産管理委託報酬 (注)2.	142	オリックス日本地所株式会社	6	4.7%

(注)1. 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等であり、第5期における利害関係人等とは、オリックス株式会社、オリックス・ファシリティーズ株式会社、オリックス日本地所株式会社です。

(注)2. 利害関係人等への支払額は本投資法人とオリックス・アセットマネジメント株式会社との不動産管理委託契約に基づき、オリックス・アセットマネジメント株式会社から再委託をしている利害関係人等への不動産管理委託報酬額であります。

(注)3. 上記記載の取引以外の利害関係人等への当期支払概要は以下のとおりです。

区分	支払額	支払先
修繕工事等費用	3百万円	オリックス・ファシリティーズ株式会社

(注)4. 上記支払先であるオリックス・ファシリティーズ株式会社の概要については、前記「2. 投資方針 / (1) 投資方針 / 関係会社等との取引方針 / (ホ) 関係会社等との制限取引等の状況」の(注)をご参照下さい。

(3) 【投資主・投資法人債権者の権利】

投資主が投信法及び本投資法人の規約により有する主な権利の内容及び行使手続きの概要は次のとおりです。

投資口の処分権

投資主は投資口を自由に譲渡することができます(投信法第78条第1項、規約第8条第1項)。なお、投資口を譲渡するには、投資証券を交付しなければなりません(投信法第78条第4項、規約第8条第2項)。

投資証券交付請求権及び不所持請求権

投資主は、本投資法人の成立(その成立後に投資口を発行するときは、その払込期日)の後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます(投信法第83条第2項)。また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることもできません(投信法第83条第5項、商法第226条の2)。

金銭分配請求権

投資主は、投信法及び本投資法人の規約に定められた金銭の分配方針に従って作成され、役員会の承認を得た金銭の分配にかかる計算書に従い、金銭の分配を受ける権利を有しております。毎決算期末日における最終の投資主名簿(株券保管振替制度による実質投資主名簿(以下「実質

投資主名簿」といいます。)を含みます。以下同じ。)に記載されている投資主又は登録質権者をもって、その決算期に関する金銭の分配を受ける権利を行使することのできる者とし(規約第10条第1項)。

金銭の分配方針に関しては、前記「2. 投資方針 / (3) 分配方針」をご参照下さい。

残余財産分配請求権

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しております(投信法第163条第1項、商法第425条本文)。但し、本投資法人は、投資主(実質投資主を含みます。)の請求による投資口の払戻しは行いません(規約第5条)。

議決権

投信法又は本投資法人の規約により定められる一定の事項は、投資主により構成される投資主総会で決議されます(投信法第89条、規約第11条)。

投資主は投資口1口につき1個の議決権を有しております(投信法第94条第1項、商法第241条第1項本文)。投資主総会においては、原則として出席した投資主の議決権の過半数をもって決議されますが、規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口数の過半数に当たる投資主が出席し、その議決権の3分の2以上により決議されなければなりません(投信法第140条、商法第343条、規約第16条第1項)。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です(投信法第92条第1項、規約第16条第2項)。

議決権は、代理人をもって行使することができますが(投信法第94条第1項、商法第239条第2項)、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主に限られます(規約第17条)。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案(複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。)について賛成したものとみなされます(投信法第93条第1項、規約第18条)。

投資主総会の会日が決算日から起算して3ヶ月以内の場合には、当該投資主総会開催日の直前の決算日における最終の投資主名簿に記載されている投資主又は登録質権者をもって、当該投資主総会において権利を行使することのできる者とし、投資主総会の会日が決算日から起算して3ヶ月を超える場合には、投資主総会の招集公告をする日における最終の投資主名簿に記載されている投資主又は登録質権者をもって、当該投資主総会において権利を行使することのできる者とし(規約第10条第2項)。この他、権利者を確定するために必要な場合には、役員会の決議により少なくともその2週間前までに公告して、一定の日における最終の投資主名簿に記載されている投資主又は登録質権者をもって当該投資主総会において権利を行使することのできる者とし(規約第10条第3項)。

その他投資主総会に関する権利

発行済投資口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主(6ヶ月前より引続き当該投

資口を有するものに限ります。)は、会議の目的たる事項及び招集の理由を記載した書面を執行役員に提出して投資主総会の招集を請求することができません(投信法第94条第1項、商法第237条)。

発行済投資口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主(6ヶ月前より引続き当該投資口を有するものに限ります。)は、執行役員に対して会日より8週間前に書面をもって一定の事項を総会の会議の目的となすべきことを請求することができます。但し、その事項が総会の決議すべきものでない場合はこの限りではありません(投信法第94条第1項、商法第232条の2第1項)。

発行済投資口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主(6ヶ月前より引続き当該投資口を有するものに限ります。)は、投資主総会招集の手続き及びその決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を監督官庁に請求することができます(投信法第94条第1項、商法第237条の2)。

投資主は、招集の手続き若しくは決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議につき特別の利害関係を有する投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときは、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます(投信法第94条第1項、商法第247条)。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は無効である場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます(投信法第94条第2項)。

代表訴訟提起権、違法行為差止請求権及び役員解任請求権

6ヶ月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面にて執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えを提起することができるほか(投信法第110条、商法第267条)、執行役員が投資法人の目的の範囲外の行為その他法令又は規約に違反する行為を行い、その結果投資法人に回復困難な損害を生ずるおそれがある場合には、執行役員に対してその行為を止めるよう請求することができます(投信法第110条、商法第272条)。

執行役員及び監督役員は投資主総会の特別決議(商法第343条の規定による決議を意味します。)により解任することができますが、執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主(6ヶ月前より引続き当該投資口を有するものに限ります。)は、30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます(投信法第99条第1項、第104条、商法第257条)。

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、本投資法人に対して新投資口無効確認の訴えを提起することができます。(投信法第123条第1項、商法第280条の15)。

投資主は、本投資法人の合併がある場合で、その手続に瑕疵があったときは、本投資法人に対して合併無効確認の訴えを提起することができます(投信法第150条第1項、商法第415条)。

投資主は、本投資法人の設立手続に瑕疵があった場合には、本投資法人に対して設立無効確認の訴えを提起することができます(投信法第163条第1項、商法第428条)。

帳簿等閲覧請求権

投資主は、執行役員に対して、理由を付した書面により、会計の帳簿及び資料の閲覧又は謄写を請求することができます(投信法第138条第1項、第2項)。

第2【関係法人の概況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本の額及び事業の内容】

名称

オリックス・アセットマネジメント株式会社

資本の額

1億円（有価証券報告書提出日現在）

事業の内容

- ・投資法人資産運用業
- ・本投資法人の資産に属する不動産の管理業務
- ・本投資法人の機関の運営に関する事務業務

沿革

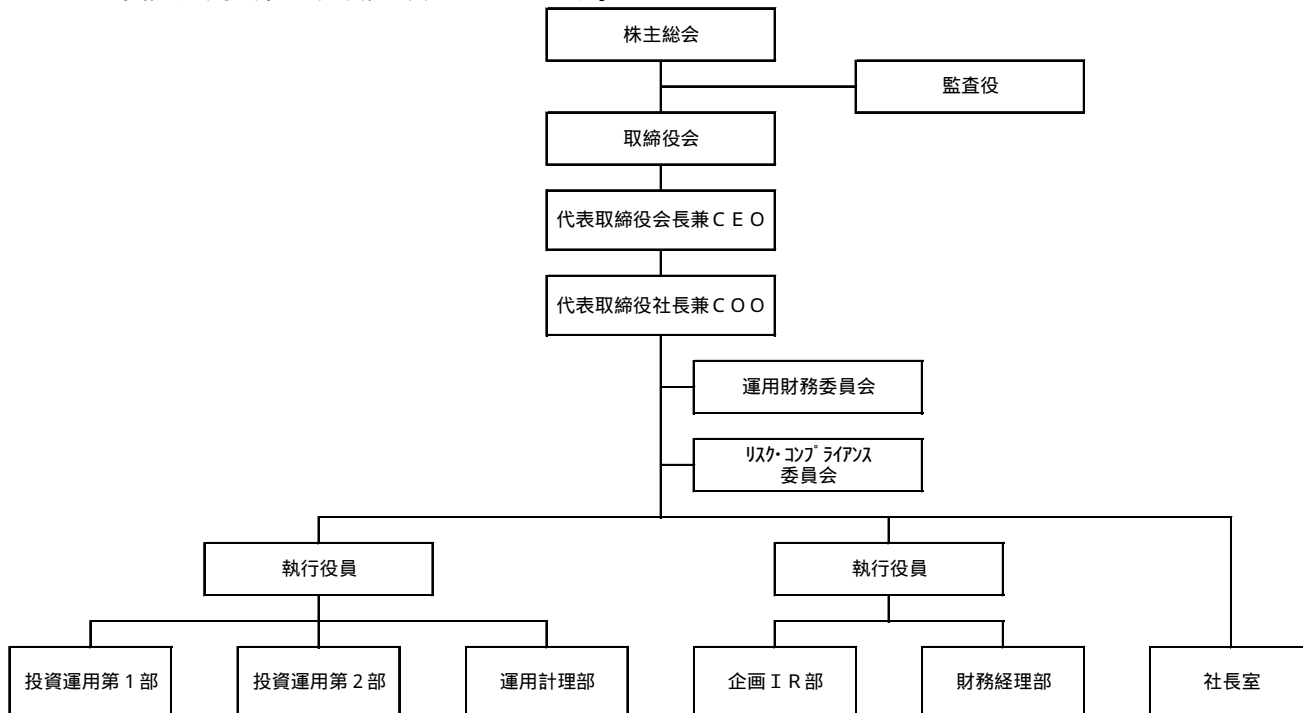
資産運用会社は、日本法上の株式会社として設立された投資信託委託業者です。主な変遷は以下のとおりです。なお、このほかに、有価証券報告書提出日までの間、合併等の変更はありません。

平成12年9月8日	会社設立
平成12年10月20日	宅地建物取引業者としての免許取得（東京都知事（1）第79049号）
平成12年10月28日	増資（資本の額を2,500万円から1億円に増額）
平成12年11月29日	総合不動産投資顧問業登録（総合 - 第000006号）
平成13年5月25日	宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）の取引一任代理等の認可取得（国土交通大臣第7号）
平成13年6月20日	投信法上の投資信託委託業者としての認可取得（内閣総理大臣第8号）
平成13年9月13日	不動産の管理業務の兼業にかかる届出
平成13年9月19日	機関運営事務の兼業にかかる承認取得（金監第4492号）

(2) 【運用体制】

組織

資産運用会社の組織は次のとおりです。



(注) 各委員会の構成員及び開催頻度は以下のとおりです。

委員会	構成員	開催頻度
運用財務委員会	代表取締役会長兼CEO、代表取締役社長兼COO（委員長）、執行役員、社長室長	定例の開催を1ヶ月に1回とし、必要に応じて臨時に開催する。
リスク・コンプライアンス委員会	代表取締役会長兼CEO、代表取締役社長兼COO（委員長）、執行役員、社長室長	定例の開催を3ヶ月に1回とし、必要に応じて臨時に開催する。

業務分掌体制

各組織・機関の主な業務・権限は次のとおりです。

組織・機関	注記 番号	主な業務・権限
代表取締役会長兼CEO (Chief Executive Officer)	注1	取締役会の招集及びその議長 株主総会の招集及びその議長
代表取締役社長兼COO (Chief Operating Officer)	注2	投資法人の資産運用にかかる投資方針の決定 投資法人の運用資産の取得・処分の決定 投資法人の運用不動産の管理委託先及び賃貸先の決定等
運用財務委員会		投資法人の資産運用に係る投資方針の審議 投資法人の資産の取得・処分に係る審議 投資法人の資金調達に係る審議 投資法人の予算の審議 投資法人の資産に係る運営管理業務の実績の伝達・報告等
リスク・コンプライアンス委員会		コンプライアンス状況の伝達・報告 リスク管理状況の伝達・報告 投資法人の計算書類等の審議 リスク・コンプライアンス・プログラムの審議等
企画IR部		投資法人の予算の立案 投資主等への情報開示 投資法人のエクイティー・ファイナンスの立案等
投資運用第1部	注3	投資法人の資産運用に係る投資方針の立案 投資法人の資産の取得・処分に係る立案 投資法人の資産に係る運営管理業務 不動産市場に関する調査等
投資運用第2部	注3	投資法人の資産の取得・処分に係る立案 投資法人の資産に係る運営管理業務等
運用計理部		投資法人の資産のポートフォリオ管理 投資法人の資産に係る計数管理 投資運用第1部及び第2部の業務に係るリスク管理 投資運用第1部及び第2部の業務に係るコンプライアンス状況の監視等
財務経理部		投資法人の経理業務に関する委託先との協働 投資法人の決算・税務業務に関する委託先との協働 投資法人のデット・ファイナンスの立案 当社の経理・税務・総務・人事等
社長室		コンプライアンスの統括 リスク管理の統括 リスク・コンプライアンス・プログラムの立案 契約関係書類の点検その他の法的事項に関する業務等

(注) 1 .ここに、CEOとは最高経営責任者を意味します。以下、単に「会長」ということがあります。

(注) 2 .ここに、COOとは最高執行責任者を意味します。以下、単に「社長」ということがあります。

(注) 3 .以下、投資運用第1部と投資運用第2部を総称して「投資運用部」ということがあります。

意思決定手続き

(イ) 運用管理規程の変更

- I. 投資運用第1部及び投資運用第2部は、共同で運用管理規程の変更の内容を企画・立案し、運用財務委員会及びリスク・コンプライアンス委員会に付議します。また、他部門の長も、投資運用第1部長及び投資運用第2部長の承諾を得て、運用管理規程の変更を企画・立案することができます。
- ・ 立案された変更案は、運用財務委員会にて審議されると共にリスク・コンプライアンス委員会にて法令及び規約等に照らしての問題点の有無が審議されます。
- ・ 運用財務委員会及びリスク・コンプライアンス委員会にて審議された変更案は、取締役会により決定されます。
- ・ 上記 . 乃至 . にかかわらず、変更の内容が軽微なとき又は他の規則や条文の変更に伴い当然に字句の修正を要するときは、委員会における審議を経ずに、社長限りにて行うことができます。
- ・ 投資運用第1部は、決定した変更内容を速やかに本投資法人に報告します。
- ・ 運用管理規程に重要な変更が加えられる場合、企画IR部は、証券取引所における適時開示等、迅速に投資主への開示を行います。

(ロ) 関係会社取引規程の変更

- ・ 社長室は、関係会社取引規程の変更内容を企画・立案し、リスク・コンプライアンス委員会に付議します。
- ・ 社長室にて立案された変更案は、リスク・コンプライアンス委員会にて法令及び規約等に照らしての問題点の有無が審議されます。
- ・ リスク・コンプライアンス委員会にて審議された変更案は、取締役会及び本投資法人の役員会に付議されます。
- ・ 取締役会並びに本投資法人の役員会及び監督役員の過半数にて承認された場合、当該変更が決定されます。
- ・ 関係会社取引規程に重要な変更が加えられる場合、企画IR部は、証券取引所における適時開示等、迅速に投資主への開示を行います。

(ハ) 投資方針の策定

- ・ 投資運用第1部は、規約及び運用管理規程を踏まえ、本投資法人の運用資産の内容・状況、経済・金融情勢及び不動産市況等を総合的に勘案のうえ、本投資法人の資産運用にかかる投資方針を企画・立案し、運用財務委員会に付議します。
- ・ 投資運用第1部の立案した投資方針は、運用財務委員会で審議され、社長により決定されます。

(ニ) 予算の策定

- ・ 投資運用部は、規約、運用管理規程及び投資方針を踏まえ、運用資産の内容・状況を考慮したうえで、運用資産にかかる通期の予算案を作成します。投資運用部によって作成された運用資産にかかる予算案は、運用計理部によって検証されます。企画IR部は、投資運用部及び運用計理部によって作成・検証された運用資産にかかる予算案に加え、資産運用等にかかる報酬や支払利息等の費用を考慮のうえ、本投資法人全体の予算を立案し、運用財務委員会に付議します。
- ・ 当該予算案は、運用財務委員会で審議され、社長の承認を得て、本投資法人役員会に付議

します。

(ホ) 運用資産の取得・処分

- ・ 投資運用部は、規約、運用管理規程及び投資方針を踏まえ、取得・処分する資産の内容を慎重に調査・検討したうえで、その取得・処分にかかる立案を行い、運用財務委員会に付議する。当該取得・処分案は、運用財務委員会で審議され、社長により決定されます。
- ・ 運用計理部長は、6ヵ月毎に、運用資産のポートフォリオの状況について運用財務委員会宛て報告します。

(ヘ) ファイナンス

- ・ 企画IR部は、規約、運用管理規程及び投資方針を踏まえ、本投資法人のエクイティ・ファイナンスにかかる立案を行い、運用財務委員会に付議します。当該エクイティ・ファイナンスは、運用財務委員会で審議され、社長の承認を得て、本投資法人役員会に付議されます。
- ・ 財務経理部は、規約、運用管理規程及び投資方針を踏まえ、本投資法人のデット・ファイナンスにかかる立案を行い、運用財務委員会に付議します。当該デット・ファイナンスは、運用財務委員会で審議され、社長の承認を得て、本投資法人役員会に付議されます。
- ・ 財務経理部長は、3ヶ月毎に、本投資法人の財務に関する状況を運用財務委員会宛て報告します。

(ト) 運用不動産等にかかる運用管理業務の実行

- ・ 投資運用部は、規約、運用管理規程及び投資方針を踏まえ、通期予算に基づき、運用資産の管理委託、賃貸、修繕・改修等にかかる立案・交渉等の運営管理業務を行います。
- ・ 投資運用部によって立案された管理委託、賃貸、修繕・改修等は、社長により決定されます。
- ・ 投資運用部は、運営管理業務の実績を毎月運用財務委員会宛て報告します。

(チ) 原則的な取扱いから逸脱する場合の手続き

運用管理規程の原則的な取扱いから逸脱する場合には、運用管理規程の変更に準じた手続きをとります。

コンプライアンス手続き

- ・ 資産運用会社の各部門は、法令、規約、投資信託協会規則、資産運用委託契約、不動産管理委託契約、社内規則等を遵守し、社会一般の倫理、常識及び規範に則して担当業務を遂行します。業務執行に当たってコンプライアンス上の問題が発生し、また発生するおそれが強いと判断した場合には、コンプライアンス・マニュアルの規定に従い、運用計理部、企画IR部及び財務経理部においては速やかに各部門のコンプライアンス担当及び部門長に報告し、投資運用部においては速やかに運用計理部のコンプライアンス担当に報告します。その問題が重大なものと判断されるときは、各部門のコンプライアンス担当は速やかに社長室長に報告します。
- ・ 運用資産の取得・処分、管理委託、賃貸、修繕・改修等の取引は、少額の修繕・改修工事等の取引を除き、原則として、社長室長を協議先として立案され、又は社長室長を委員とする運用財務委員会に付議されます。社長室長は、立案された取引についてコンプライアンス上の問題を発見した場合には、立案者に対して当該取引の中止又は取引内容の変更を勧告します。

- ・ 社長室長は、年に1回以上社内全ての部署の検査を行い、さらに必要に応じて都度各部署の検査を行います。社長室長は、検査後検査調書を作成し、その検査結果を検査後最初に開催されるリスク・コンプライアンス委員会にて報告するとともに、検査対象部門に対して改善勧告を行うことができます。
- ・ 社長室長は、3ヵ月毎に、コンプライアンスの状況について、リスク・コンプライアンス委員会にて報告します。

関係会社等との取引の際の手続き

本投資法人のために、関係会社等との間で取引等を行う場合には（前記「第1 投資法人の状況 / 2 投資方針 / (1) 投資方針 / 関係会社等との取引方針」をご参照下さい。）、企画IR部又は運用管理部は上記（ホ）乃至（チ）に定める手続きに加えて、以下の手続きに従います。

- ・ 投資運用部は、当該取引案をリスク・コンプライアンス委員会に付議します。
- ・ 投資運用部にて立案された関係会社等との取引等にかかる取引案は、リスク・コンプライアンス委員会にて法令、規約、運用管理規程及び関係会社取引規程等に照らしたうえで、問題点の有無が審議されます。
- ・ 当該取引案が制限取引等（前記「第1 投資法人の状況 / 2 投資方針 / (1) 投資方針 / 関係会社等との取引方針 / (ハ) 関係会社等との取引等のプロセス」をご参照下さい。）に該当しない場合、リスク・コンプライアンス委員会においてその可否が決定されます。
- ・ 当該取引案が制限取引等に該当する場合、リスク・コンプライアンス委員会において審議・承認された後、本投資法人の役員会に付議されます。

不動産管理業務等の概要

運用管理部は、本投資法人の資産運用業者としての業務の他、本投資法人が保有する不動産の管理業務を行います。その概要は以下のとおりです。

(イ) 管理企画・渉外業務

不動産の管理計画の企画・作成を行います。区分所有物件、借地物件及び共有物件においては、本投資法人を代理して、他の区分所有者、借地権設定者及び他の共有者等との折衝・調整業務にあたります。また、清掃衛生、保安警備等の建物管理業務について、本投資法人のために委託先を検討し、本投資法人に委託先の助言を行います。

(a) 管理企画業務

不動産毎の管理計画の作成及び実績の検証：

不動産及び付帯設備の特性、経年、状態、耐用年数及び入居テナントの状況等を総合的に勘案した上で、管理計画を作成し、またその実績を検証します。

(b) テナント・官公庁等への対応業務

・ テナントクレームの対応：

入居テナントからのクレーム内容を検証しその事実関係を確認します。また、クレームについての本投資法人の責任、費用負担などを整理し対応を手配します。

・ 官公庁への対応及び諸届：

消防設備に関する消防への届出、建築設備に関する役所への届出、道路占有時は警察への届出等を行います。

(c) 利用者管理業務

- ・ 不動産毎の管理細則の策定及び監理：
入居テナント、対象不動産及び周辺地域の特性等を考慮の上、管理細則を策定し監理します。
- ・ 有害な行為及び状況の改善：
該当テナント又は利用者と直接交渉し、置き看板・張り紙等により対応内容を告知します。
- ・ 広告関係等の利用監督：
入居テナントの看板の監督、及び郵便ポスト、ビル内窓、専用室入口、共用部廊下等における広告等の監督をします。

(d) 出納業務

- ・ 賃貸関連請求業務：
入居テナントに対して、定期定額請求、変動費請求、スポット対応請求等を行います。
- ・ 未収金の管理及び回収：
未収金の請求と入金との照合及び請求から入金までの追跡を行います。

(e) 区分所有物件における管理組合業務

- ・ 管理組合総会・理事会での議案検討：
管理組合の総会及び理事会に出席し、本投資法人の代理として予算、決算、修繕計画、修繕実績等の議案を検討・確認します。
- ・ 管理組合総会・理事会での権利行使：
管理組合の総会・理事会に出席し、本投資法人の代理として議決権を行使します。
- ・ 管理組合運営：
管理組合の理事・議長等として、総会・理事会の招集、開催、議事進行、管理会社の監理・監督等を行います。
- ・ 管理組合との折衝・調整：
本投資法人の代理として、管理組合と折衝・調整を行います。
- ・ 他の区分所有者との折衝・調整：
本投資法人の所有床の賃貸運営にかかる共用部分の使用及び変更の許可申請並びに他の区分所有者との折衝を行います。また、本投資法人の所有床の区分所有境における他の区分所有者とのトラブル及び苦情の調整を行います。

(f) 借地物件における借地権設定者との折衝・調整

- ・ 地代改定交渉：
周辺相場の調査・検討に基づき、借地権設定者と地代の改定交渉をします。
- ・ 増改築及び建替えの承諾依頼交渉：
増改築及び建替え時において借地権設定者と許可・承諾の取得を交渉します。
- ・ 底地買収及び売却交渉：
借地権設定者との底地買収及び借地権売却の交渉並びに手続きを行います。

(g) 共有物件における他の共有者との折衝・調整

- ・ 共有物件の維持管理及び運営方法の決定・実行：
共有物件の維持管理、保全、改善、処分及び運営方法等を検討し実行します。また、そ

これらの決定に際し、他の共有者と折衝・調整を行います。

- ・ 共有持分の買収・売却交渉：
必要に応じて、共有者と共有持分権の買収又は売却の交渉及び手続きを行います。
- ・ 他の共有者との権利調整：
他の共有者との間で生じる紛争の対処及び解決並びに権利の調整を行います。

(h) 建物管理業務の委託先の比較検討及び委託に当たっての助言

以下に掲げる業務に関し、委託先の比較検討と委託に当たっての助言を行います。

- ・ 清掃衛生業務：
共用部清掃、衛生管理、害虫駆除、殺鼠殺虫、廃棄物処理、ゴミ処理等を行います。
- ・ 設備管理業務：
付帯設備の運転保守、定期点検、検針業務、緊急時の対応、法定点検等を行います。
- ・ 保安警備業務：
防災・防火、防犯・出入館管理、搬出入管理、避難訓練の実施、緊急時対応等を行います。
- ・ 保全管理業務：
建物調査、日常修繕、営繕業務等を行います。

(ロ) リーシング・マネジメント業務

テナントの誘致及びテナントとの交渉、並びにテナント入退去時の調整・立会い等、不動産の賃貸に付随する業務を行います。

(a) 賃貸企画業務

- 賃貸条件の立案：
周辺市場の相場を調査の上、募集賃料を立案します。

(b) テナント誘致業務

- ・ 誘致計画の立案：
市場調査の上、テナント誘致にかかる年度計画を立案します。
- ・ 誘致計画の実行：
誘致計画に基づきテナント誘致を実行します。その際、内覧会の企画、営業パンフレット及びツールの作成並びにテナントとの交渉等を行います。
- ・ テナント審査：
テナントの業務内容、財務体質等の情報収集と分析を行い、入居の適否を判断します。
- ・ 重要事項及び管理規約等の説明：
テナントに対して重要事項の説明をします。また、対象となる建物の警備上、防災上、運営上、管理上、衛生上等の取決めを説明します。

(c) テナント交渉業務

- ・ 契約の更新及び解約時の交渉：
契約の更新に当たっては、更新前条件と現状の市場環境を検討の上、テナントと更新後の条件を調整します。契約の解約に当たっては、原契約の解約条件を確認し、現状回復工事、テナントが負担すべき金銭の額、敷金等の返還等について、テナントと調整を行います。
- ・ 賃料の改定交渉：

改定賃料について、その根拠をテナントに説明し交渉します。

・ 契約条項違背の是正及びテナントへの立退き要請：

契約条項に違背しているテナントに対して早期の是正を促します。契約条項の違背状態が長期に亘るときは、テナントに対して立ち退きを要請します。

(d) 入退室関連業務

・ 入居時の調整及び立会い：

入居日程及び入居工事の内容を確認し、入居日は当該建物にて立ち会います。また、入居に当たって、テナントに対し必要事項の説明を行います。

・ 退去時の調整及び立会い：

退去日程を確認し、退去時は当該建物にて立ち会います。また、原状復帰工事の手配を行い、当該工事の内容及びその費用、テナントが負担すべき金銭の額並びにテナントに返還すべき敷金等の額等について、テナントと交渉・調整を行います。

(八) コンストラクション・マネジメント業務

不動産の保全を長期的な観点から検討の上改修・修繕計画を立案し、本投資法人に改修・修繕業務の発注の助言を行います。また不動産の改修・修繕に伴うテナントとの交渉等を行います。

(a) 改修・修繕の必要性検討

・ 建築・設備のライフサイクル把握：

建築・設備の機能劣化状況を把握します。

・ 建築・設備の機能レベルの把握：

近隣競合ビルとのビル機能・契約条件等を比較検討します。

(b) 改修・修繕計画の立案及び発注に当たっての助言

・ 改修・修繕計画の立案：

長期的ビル保全と収支バランスを検討した上で改修・修繕計画を立案します。また、投資に伴う付加価値を予測し、投資効果を類似事例・周辺事例と比較検討します。

・ 改修・修繕の発注に当たっての助言：

改修・修繕計画に基づき、改修及び修繕の発注に当たって助言を行います。

(c) 渉外業務

・ テナントとの折衝及び近隣対応：

テナント及び近隣に対しては、改修・修繕にかかる工事の事前説明を行い、工事中もフォローを行います。

・ 官公庁への対応及び諸届：

消防設備に関する消防への届出、建築設備に関する役所への届出、道路占有時は警察への届出を行います。

インサイダー類似取引の防止

資産運用会社は、そのインサイダー類似取引の防止等にかかる社内規則において、その役職員が、東京証券取引所の定める「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」第7条第1項第3号又は第7条第2項に定める資産運用会社又は資産運用を行う投資法人（以下「運用投資法人」といいます。）に関する事実を知りながら、その公表前に当該運用投資法人

の投資口にかかる売買その他の有償の取引をしてはならないこと及びかかる事実を知った役職員は、他者（その者が法人である場合にはその役員等を含みます。）に当該事実を伝達する場合には、当該他者に、当該事実の公表前に、当該運用投資法人の投資口にかかる売買その他の有償の取引をさせてはならない旨を定めております。

(3) 【大株主の状況】

(有価証券報告書提出日現在)

名称	住所	所有株式数(株)	比率(%) (注)
オリックス株式会社	東京都港区浜松町二丁目4番1号	2,000	100
合計		2,000	100

(注) 「比率」は、発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しております。

(4) 【役員の状況】

(有価証券報告書提出日現在)

役職名	氏名(生年月日)	主要略歴	所有株式数
代表取締役 会長兼 CEO	古川 浩 (昭和14年6月26日生)	昭和38年4月 株式会社三和銀行 入行 昭和43年12月 オリエン特・リース株式会社(現オリックス株式会社) 入社 昭和61年6月 同社 総務部長 平成4年6月 同社 取締役 就任 平成9年5月 同社 常務取締役 就任 平成10年6月 同社 常務取締役兼執行役員 就任 平成11年6月 同社 取締役兼常務執行役員 就任 平成12年6月 オリックス・オート・リース株式会社 代表取締役会長 就任 平成13年4月 オリックス証券株式会社 代表取締役社長 就任 平成15年6月 オリックス・アセットマネジメント株式会社 代表取締役会長兼CEO 就任(現職)	-
代表取締役 社長兼 COO	市川 洋 (昭和18年12月6日生)	昭和47年11月 物産不動産株式会社 入社 昭和56年2月 オリエン特・リース株式会社(現オリックス株式会社) 入社 平成2年1月 同社 不動産事業本部部長 平成2年3月 同社 鑑定部長 平成7年7月 同社 不動産事業部長 平成11年3月 同社 不動産鑑定部長 平成14年1月 同社 不動産鑑定グループ部長 平成14年6月 オリックス・アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長 就任 平成15年5月 本投資法人 執行役員 就任(現職) 平成15年6月 オリックス・アセットマネジメント株式会社 代表取締役社長兼COO 就任(現職)	-
取締役 (非常勤)	世古 勲 (昭和16年1月14日生)	昭和45年5月 オリエン特・リース株式会社(現オリックス株式会社) 入社 昭和54年5月 ORIENT LEASING SINGAPORE LTD. President 昭和58年1月 ORIENT-U.S.LEASING CORPORATION President 平成1年4月 ORIX ASIA LIMITED President 平成3年10月 オリックス株式会社 海外審査部長 平成6年9月 ORIX REAL ESTATE EQUITIES INC. President 平成8年5月 ORIX USA CORPORATION President 平成10年4月 オリックス生命保険株式会社 専務取締役 就任 平成14年3月 オリックス投信投資顧問株式会社 代表取締役社長 就任 平成16年6月 オリックス・アセットマネジメント株式会社 取締役 就任(現職)	-
監査役 (非常勤)	加藤 高雄 (昭和28年10月24日生)	昭和54年4月 オリエン特・リース株式会社(現オリックス株式会社) 入社 平成13年6月 同社 経理部長 兼 オリックス・エム・アイ・シー株式会社 取締役 就任(現職) 平成14年6月 オリックス・アセットマネジメント株式会社 監査役 就任(現職)	-

なお、資産運用会社の従業員数は、有価証券報告書提出日現在、29名です（取締役及び監査役を除きます。）。

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

資産運用委託契約上の業務

(イ) 運用業務

- ・ 本投資法人を代理して資産の取得にかかる一任業務を行うこと（本投資法人のための不動産の購入の代理又は媒介、不動産の賃貸借又は地上権の取得の代理又は媒介を行うことを含みますがこれらに限りません。）。
- ・ 本投資法人を代理して本投資法人が保有する資産（以下、本項において「本資産」といいます。）の運営等にかかる一任業務を行うこと（本投資法人を代理して不動産の管理委託を行うことを含みますがこれに限りません。）。
- ・ 本投資法人を代理して本資産の処分にかかる一任業務を行うこと（本投資法人のための不動産の売却の代理又は媒介、不動産の賃貸借又は地上権の譲渡の代理又は媒介を行うことを含みますがこれらに限りません。）。
- ・ 本投資法人を代理して本投資法人の借入れ又は借換え等にかかる業務を行うこと。
- ・ 上記各業務に関する報告及び資産管理計画書（投信協会規則第6条の2）の作成にかかる業務を行うこと。
- ・ その他本投資法人が随時委託する上記各業務に関連し又は付随する業務。

(ロ) 助言・指示等

- ・ 資産運用会社は、規約に従い、運用業務に関連する事項について、本投資法人を代理して、自らの判断に基づき、本投資法人の締結した資産保管委託契約及び一般事務委託契約に基づく指示等を行うことができます。
- ・ 資産運用会社は、規約に従い、運用業務と密接な関連を有する事項（投資法人債の募集、投資証券の発行、金銭の分配、投資口の分割又は併合、本投資法人の解散又は合併を含みますがこれらに限られません。）に関して本投資法人に助言を行うこと、及び本投資法人を代理してこれらの事項に関し指示を出し、あるいは交渉に参加し又は交渉を行うことができます。

機関運営にかかる一般事務受託者としての業務

- ・ 役員会、投資主総会の運営に関する事務（名義書換等に該当する事務を除きます。）。
- ・ 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する業務（前号の業務に関連するものに限りません。）。

不動産管理委託契約上の業務（詳細につきましては前記「(2) 運用体制 / 不動産管理業務等の概要」をご参照下さい。）

・ 管理企画・渉外業務：

運用不動産の管理計画の企画・作成を行います。区分所有物件、借地物件及び共有物件においては本投資法人を代理して、他の区分所有者、借地権設定者及び他の共有者等との折衝・調整業務にあたります。また、清掃衛生、保安警備等の建物管理業務について、本投資法人のために委託先を検討し、本投資法人に委託先の助言を行います。

・ リーシング・マネジメント業務：

テナントの誘致及びテナントとの交渉、並びにテナント入退去時の調整・立会い等、運用不動産の賃貸に付随する業務を行います。

・ コンストラクション・マネジメント業務：

運用不動産の保全を長期的な観点から検討の上、改修・修繕計画を立案し、本投資法人に

運用不動産の改修・修繕業務の発注の助言を行います。また運用不動産の改修・修繕に伴うテナントとの交渉等を行います。

．その他、本投資法人が随時委託する上記各号に関連又は付随する業務を行います。

なお、有価証券報告書提出日現在、資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

経理の概況

資産運用会社の経理の概況は以下のとおりです。

(イ) 主な資産、負債の概況

	平成16年3月31日現在
総資産額（百万円）	968
総負債額（百万円）	193
純資産額（百万円）	774

(ロ) 損益の概況

	第3期 自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日	第4期 自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日
売上高（百万円）	525	847
経常利益（百万円）	203	423
当期純利益（百万円）	117	245

2【その他の関係法人の概況】

(1)【名称、資本の額及び事業の内容】

名称

- (イ) U F J 信託銀行株式会社 (名義書換等にかかる一般事務受託者)
- (ロ) 住友信託銀行株式会社 (資産保管会社、経理等にかかる一般事務受託者)

資本の額

- (イ) U F J 信託銀行株式会社
280,500百万円 (平成16年3月31日現在)
- (ロ) 住友信託銀行株式会社
287,015百万円 (平成16年3月31日現在)

事業の内容

- (イ) U F J 信託銀行株式会社
銀行法 (昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。以下「銀行法」といいます。) に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律 (昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。以下「兼営法」といいます。) に基づき信託業務を営んでおります。
- (ロ) 住友信託銀行株式会社
銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでおります。

(2)【関係業務の概要】

U F J 信託銀行株式会社

名義書換等にかかる一般事務受託者としての業務

-) 投資主名簿及び実質投資主名簿、その他これに付属する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務
-) 投資口の名義書換、質権の登録又は抹消、信託財産の表示又はその抹消及び証券保管振替制度による実質投資主 (以下「実質投資主」といいます。) の通知の受理に関する事務
-) 投資主名簿の投資口の数と実質投資主名簿の投資口の数との合算に関する事務
-) 投資証券の発行に関する事務
-) 投資主の投資証券不所持申し出及び投資証券の発行又は返還請求の受理等に関する事務
-) 投資主、実質投資主及び登録質権者、これらの法定代理人又は以上の者の常任代理人の氏名、住所及び印鑑の登録又はその変更の登録に関する事務
-) 前各号に掲げるもののほか、投資口に関し投資主、実質投資主の提出する届出の受理に関する事務
-) 投資主総会招集通知の発送、議決権行使書に関する事務
-) 投資主、実質投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務
-) 投資主、実質投資主からの照会に対する応答に関する事務
-) 投資口に関する統計及び法令又は契約に基づく官庁、証券取引所、保管振替機関等への届出又は報告のための資料の作成に関する事務
-) 新投資口の発行、投資口の併合・分割その他本投資法人が臨時に指定する事務
-) 投資主、実質投資主に対する通知、催告、報告等の発送に関する事務

-) 投資主、実質投資主の権利行使に関する請求その他の投資主及び実質投資主からの申出の受付に関する業務（前各号の業務に関連するものに限りません。）
- x) 前各号に掲げる事務に付帯する印紙税等の納付に関する事務
-) 前各号に掲げる事項に付随する事務

住友信託銀行株式会社

(イ) 資産保管会社としての業務

資産保管業務：

-) 本投資法人の資産にかかる権利を証する書類及びその他の書類の保管
-) 法定帳簿及び補助簿の作成
-) 本投資法人の資産と法定帳簿及び補助簿との照合
-) 法定帳簿及び補助簿等の備え置き

金銭出納管理業務：

-) 金銭出納事務
-) 本投資法人名義口座の管理

(ロ) 経理等にかかる一般事務受託者としての業務

計算に関する事務

会計帳簿の作成に関する事務

納税に関する事務

(3) 【資本関係】

UFJ信託銀行株式会社

該当事項はありません。

住友信託銀行株式会社

該当事項はありません。

第3【投資法人の経理状況】

・財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）及び同規則第2条の規定により、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」（平成12年総理府令第134号）に基づいて作成しております。

なお、第5期計算期間（平成16年3月1日から平成16年8月31日まで）については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成16年1月30日内閣府令第5号）附則第2項のただし書きにより、改正前の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

・監査証明について

本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、第4期計算期間（平成15年9月1日から平成16年2月29日まで）及び第5期計算期間（平成16年3月1日から平成16年8月31日まで）の財務諸表について、あずさ監査法人の監査を受けております。

・連結財務諸表について

本投資法人には子会社がありませんので、連結財務諸表は作成しておりません。

1【財務諸表】

(1)【貸借対照表】

区分	注記 番号	第4期 (平成16年2月29日現在)		第5期 (平成16年8月31日現在)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(資産の部)					
流動資産					
現金及び預金	1		17,635		20,319
営業未収入金			163		211
未収消費税等			295		-
前払費用			72		58
繰延税金資産			1		1
その他の流動資産			435		11
貸倒引当金			2		2
流動資産合計			18,600	11.5	20,599
固定資産					
1.有形固定資産					
建物	1	42,962		45,227	
減価償却累計額		1,608	41,354	2,064	43,163
建物附属設備	1	14,365		15,096	
減価償却累計額		1,670	12,695	2,161	12,935
構築物	1	484		538	
減価償却累計額		38	445	50	488
機械及び装置		1,153		1,207	
減価償却累計額		128	1,025	163	1,043
工具器具及び備品		52		88	
減価償却累計額		3	48	7	81
土地	1		85,862		95,301
有形固定資産合計			141,430	87.7	153,013
2.無形固定資産					
借地権	1		885		885
その他の無形固定資産			0		0
無形固定資産合計			885	0.6	885
3.投資その他の資産					
修繕積立金			146		228
差入敷金保証金			17		17
長期前払費用			143		124
投資その他の資産合計			307	0.2	370
固定資産合計			142,623	88.5	154,269
資産合計			161,223	100.0	174,868

区分	注記 番号	第4期 (平成16年2月29日現在)		第5期 (平成16年8月31日現在)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
(負債の部)					
流動負債					
営業未払金			251		539
短期借入金	1		2,600		14,900
未払金			315		351
未払費用			135		165
未払法人税等			0		0
未払消費税等			-		43
前受金			918		956
その他の流動負債			2		1,044
流動負債合計			4,225	2.6	18,002
固定負債					
長期借入金	1		58,550		58,550
預り敷金保証金			10,142		9,904
固定負債合計			68,692	42.6	68,454
負債合計			72,917	45.2	86,456
(出資の部)	3				
出資総額	2				
出資総額			85,821	53.2	85,821
剰余金					
当期末処分利益			2,484		2,590
剰余金合計			2,484	1.6	2,590
出資合計			88,306	54.8	88,412
負債・出資合計			161,223	100.0	174,868

(2) 【損益計算書】

区分	注記 番号	第4期 自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日			第5期 自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日		
		金額(百万円)		百分比 (%)	金額(百万円)		百分比 (%)
(経常損益の部)							
営業損益の部							
1. 営業収益							
賃貸事業収入	1	5,349			5,654		
その他賃貸事業収入	1	722	6,072	100.0	921	6,576	100.0
2. 営業費用							
賃貸事業費用	1	2,584			2,930		
資産運用報酬		295			366		
資産保管報酬		24			26		
一般事務委託報酬		117			110		
役員報酬		5			5		
会計監査人報酬		8			9		
その他の営業費用		50	3,086	50.8	48	3,496	53.2
営業利益			2,985	49.2		3,079	46.8
営業外損益の部							
1. 営業外収益							
受取利息		1			1		
貸倒引当金戻入		-			0		
その他の営業外収益		0	2	0.0	0	2	0.0
2. 営業外費用							
支払利息		342			415		
新投資口発行費		77			-		
その他の営業外費用		84	504	8.3	78	493	7.5
経常利益			2,483	40.9		2,589	39.3
税引前当期純利益			2,483	40.9		2,589	39.3
法人税、住民税及び事業税		0			0		
法人税等調整額		0	1	0.0	0	0	0.0
当期純利益			2,482	40.9		2,588	39.3
前期繰越利益			2			2	
当期末処分利益			2,484			2,590	

(3) 【金銭の分配に係る計算書】

	第4期 自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	第5期 自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日
	金額(円)	金額(円)
当期末処分利益	2,484,766,442	2,590,723,876
分配金の額	2,482,566,032	2,590,595,184
(投資口1口当たりの分配金の額)	(14,156)	(14,772)
次期繰越利益	2,200,410	128,692

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第38条及び別紙3第1項(2)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、且つ、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能額の90%に相当する金額を超えるものとしております。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期は配当可能所得の金額(支払配当損金算入前の当期課税所得)を超えない額で発行済投資口数175,372口の整数倍の最大値となる2,482,566,032円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約別紙3第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っておりません。</p>	<p>同左</p> <p>かかる方針をふまえ、当期は配当可能所得の金額(支払配当損金算入前の当期課税所得)を超えない額で発行済投資口数175,372口の整数倍の最大値となる2,590,595,184円を利益分配金として分配することと致しました。なお、本投資法人規約別紙3第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行っておりません。</p>
------------	---	---

〔重要な会計方針〕

項目	第4期 自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	第5期 自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日								
1．固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 定額法によっております。なお、主な耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>34～50年</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td>6～18年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～20年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>15～18年</td> </tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 定額法によっております。</p>	建物	34～50年	建物附属設備	6～18年	構築物	10～20年	機械及び装置	15～18年	<p>(1) 有形固定資産 同左</p> <p>(2) 長期前払費用 同左</p>
建物	34～50年									
建物附属設備	6～18年									
構築物	10～20年									
機械及び装置	15～18年									
2．繰延資産の処理方法	<p>新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p>									
3．引当金の計上基準	<p>貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しております。</p>	<p>貸倒引当金 同左</p>								
4．収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税等については賦課決定された税額のうち、当該決算期間に納税した額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等取得原価に算入したこれら公租公課相当額は27百万円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左</p> <p>なお、不動産の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等取得原価に算入したこれら公租公課相当額は48百万円です。</p>								
5．消費税等の処理方法	<p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>同左</p>								

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

第4期 (平成16年2月29日現在)	第5期 (平成16年8月31日現在)																																				
<p>1 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。</p> <p>(担保資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">8,504百万円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">41,354百万円</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td style="text-align: right;">12,695百万円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">445百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">85,862百万円</td> </tr> <tr> <td>借地権</td> <td style="text-align: right;">885百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">(合計)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">149,746百万円</td> </tr> </table> <p>(担保付債務)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">2,600百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">58,550百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金	8,504百万円	建物	41,354百万円	建物附属設備	12,695百万円	構築物	445百万円	土地	85,862百万円	借地権	885百万円	(合計)	149,746百万円	短期借入金	2,600百万円	長期借入金	58,550百万円	<p>1 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産及び担保付債務は次のとおりであります。</p> <p>(担保資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">9,298百万円</td> </tr> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">43,163百万円</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td style="text-align: right;">12,935百万円</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">488百万円</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td style="text-align: right;">95,301百万円</td> </tr> <tr> <td>借地権</td> <td style="text-align: right;">885百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">(合計)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">162,071百万円</td> </tr> </table> <p>(担保付債務)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">14,900百万円</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">58,550百万円</td> </tr> </table>	現金及び預金	9,298百万円	建物	43,163百万円	建物附属設備	12,935百万円	構築物	488百万円	土地	95,301百万円	借地権	885百万円	(合計)	162,071百万円	短期借入金	14,900百万円	長期借入金	58,550百万円
現金及び預金	8,504百万円																																				
建物	41,354百万円																																				
建物附属設備	12,695百万円																																				
構築物	445百万円																																				
土地	85,862百万円																																				
借地権	885百万円																																				
(合計)	149,746百万円																																				
短期借入金	2,600百万円																																				
長期借入金	58,550百万円																																				
現金及び預金	9,298百万円																																				
建物	43,163百万円																																				
建物附属設備	12,935百万円																																				
構築物	488百万円																																				
土地	95,301百万円																																				
借地権	885百万円																																				
(合計)	162,071百万円																																				
短期借入金	14,900百万円																																				
長期借入金	58,550百万円																																				
<p>2 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 発行する投資口の総数 2,000,000口 発行済投資口数 175,372口</p>	<p>2 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 同左</p>																																				
<p>3 投資信託及び投資法人に関する法律第67条 第6項に定める最低純資産額 50百万円</p>	<p>3 投資信託及び投資法人に関する法律第67条 第6項に定める最低純資産額 同左</p>																																				

(損益計算書関係)

第 4 期 自 平成15年 9 月 1 日 至 平成16年 2 月29日	第 5 期 自 平成16年 3 月 1 日 至 平成16年 8 月31日
1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位: 百万円)	1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位: 百万円)
A . 不動産賃貸事業収益	A . 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
(賃料) 4,580	(賃料) 4,879
(共益費) 769	(共益費) 774
	5,654
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
(駐車場使用料) 151	(駐車場使用料) 154
(解約違約金) 13	(解約違約金) 112
(その他営業収入) 557	(その他営業収入) 654
	921
不動産賃貸事業収益合計 6,072	不動産賃貸事業収益合計 6,576
B . 不動産賃貸事業費用	B . 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
(管理業務費) 603	(管理業務費) 660
(水道光熱費) 483	(水道光熱費) 517
(公租公課) 425	(公租公課) 520
(損害保険料) 22	(損害保険料) 20
(修繕費) 85	(修繕費) 176
(減価償却費) 929	(減価償却費) 997
(貸倒引当金繰入額) 2	(貸倒引当金繰入額) -
(その他賃貸事業費用) 31	(その他賃貸事業費用) 38
	2,930
不動産賃貸事業費用合計 2,584	不動産賃貸事業費用合計 2,930
C . 不動産賃貸事業損益 (A - B) 3,487	C . 不動産賃貸事業損益 (A - B) 3,645

(リース取引関係)

第 4 期 自 平成15年 9 月 1 日 至 平成16年 2 月29日	第 5 期 自 平成16年 3 月 1 日 至 平成16年 8 月31日
オペレーティング・リース取引 (貸主側)	オペレーティング・リース取引 (貸主側)
未経過リース料	未経過リース料
1 年内 2,531百万円	1 年内 2,595百万円
1 年超 7,547百万円	1 年超 6,633百万円
合計 10,079百万円	合計 9,228百万円

(有価証券関係)

第4期 自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	第5期 自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日
本投資法人は、有価証券取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	同左

(デリバティブ取引関係)

第4期 自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	第5期 自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日
本投資法人は、デリバティブ取引を全く行っておりませんので、該当事項はありません。	同左

(退職給付関係)

第4期 自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	第5期 自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日
本投資法人は、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

(税効果会計関係)

第4期 (平成16年2月29日現在)	第5期 (平成16年8月31日現在)																				
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業所税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> </table>	未払事業所税損金不算入額	1百万円	その他	0百万円	繰延税金資産合計	1百万円	繰延税金資産の純額	1百万円	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳 (繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業所税損金不算入額</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1百万円</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right;">1百万円</td> </tr> </table>	未払事業所税損金不算入額	1百万円	その他	0百万円	繰延税金資産合計	1百万円	繰延税金資産の純額	1百万円				
未払事業所税損金不算入額	1百万円																				
その他	0百万円																				
繰延税金資産合計	1百万円																				
繰延税金資産の純額	1百万円																				
未払事業所税損金不算入額	1百万円																				
その他	0百万円																				
繰延税金資産合計	1百万円																				
繰延税金資産の純額	1百万円																				
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">39.37%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.04%</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.06%</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39%	(調整)		支払分配金の損金算入額	39.37%	その他	0.04%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06%	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">39.39%</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">39.41%</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.05%</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">0.03%</td> </tr> </table>	法定実効税率	39.39%	(調整)		支払分配金の損金算入額	39.41%	その他	0.05%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%
法定実効税率	39.39%																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	39.37%																				
その他	0.04%																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06%																				
法定実効税率	39.39%																				
(調整)																					
支払分配金の損金算入額	39.41%																				
その他	0.05%																				
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%																				

(持分法損益等)

第4期 自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	第5期 自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日
本投資法人には、関連会社はありませんので、 該当事項はありません。	同左

(関連当事者との取引)

第4期 自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	第5期 自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日
1. 親会社及び法人主要株主等 該当事項はありません。	1. 親会社及び法人主要株主等 同左
2. 役員及び個人主要株主等 該当事項はありません。	2. 役員及び個人主要株主等 同左
3. 子会社等 該当事項はありません。	3. 子会社等 同左
4. 兄弟会社等 該当事項はありません。	4. 兄弟会社等 同左

(投資口1口当たり情報)

第4期 自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	第5期 自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日
1口当たり純資産額 503,536円 1口当たり当期純利益 14,557円 なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を 日数加重平均投資口数で除することにより算定し ております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益 については、潜在投資口がないため記載しており ません。	1口当たり純資産額 504,140円 1口当たり当期純利益 14,760円 同左

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	第4期 自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	第5期 自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日
当期純利益(百万円)	2,482	2,588
期中平均投資口数(口)	170,515	175,372

(重要な後発事象)

第4期 自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	第5期 自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日
該当事項はありません。	同左

(4) 【附属明細表】

A . 有価証券明細表

該当事項はありません。

B . 特定取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

C . 不動産等明細表のうち総括表

(単位：百万円)

資産の種類	前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額又は 償却累計額		差引当期末 残高	摘要
					償却累計額	当期償却額		
流動資産	-	-	-	-	-	-	-	
有形固定資産	建物	42,962	2,273	8	45,227	2,064	456	43,163
	建物附属設備	14,365	731	0	15,096	2,161	490	12,935
	構築物	484	54	-	538	50	11	488
	機械及び装置	1,153	54	-	1,207	163	35	1,043
	工具器具及び 備品	52	36	-	88	7	3	81
	土地	85,862	9,438	-	95,301	-	-	95,301
	小計	144,880	12,588	9	157,460	4,447	997	153,013
無形固定資産	借地権	885	-	-	885	-	-	885
	その他の無形 固定資産	0	0	-	0	-	-	0
	小計	885	0	-	885	-	-	885
投資その他の 資産	長期前払費用	201	1	-	202	77	20	124
合計	145,967	12,590	9	158,548	4,525	1,017	154,023	

当期増減額のうち主なものは、次のとおりであります。

1 . 建物の増加

東京都港区所在	「青山246ビル」	建物	473百万円
東京都渋谷区所在	「CUBE代官山」	建物	322百万円
神奈川県川崎市所在	「エクセレント川崎ビル」	建物	1,380百万円

2 . 土地の増加

東京都港区所在	「青山246ビル」	土地	4,824百万円
東京都渋谷区所在	「CUBE代官山」	土地	2,164百万円
神奈川県川崎市所在	「エクセレント川崎ビル」	土地	2,448百万円

D . その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

E . 投資法人債明細表

該当事項はありません。

F . 借入金等明細表

(単位：百万円)

区分	借入先	前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率 (%) ¹	返済期限	使途	返済方法	摘要
短期借入金	住友信託銀行 株式会社	1,300	-	-	1,300	変動金利 1.08% ²	平成16年 9月20日	3	期日一括 返済	担保付・ 無保証・ 非劣後
	三菱信託銀行 株式会社	1,300	-	-	1,300					
	小計	2,600	-	-	2,600					
短期借入金	住友信託銀行 株式会社	-	1,600	-	1,600	変動金利 1.08% ²	平成16年 12月20日	3	期日一括 返済	担保付・ 無保証・ 非劣後
	三菱信託銀行 株式会社	-	650	-	650					
	農林中央金庫 株式会社	-	2,150	-	2,150					
	千葉銀行 株式会社	-	500	-	500					
	八十二銀行 株式会社	-	500	-	500					
	小計	-	5,400	-	5,400					
短期借入金	住友信託銀行 株式会社	-	1,000	-	1,000	変動金利 1.08% ²	平成17年 3月22日	3	期日一括 返済	担保付・ 無保証・ 非劣後
	三菱信託銀行 株式会社	-	1,500	-	1,500					
	小計	-	2,500	-	2,500					
短期借入金	住友信託銀行 株式会社	-	1,000	-	1,000	変動金利 1.08% ²	平成17年 3月22日	3	期日一括 返済	担保付・ 無保証・ 非劣後
	三菱信託銀行 株式会社	-	1,000	-	1,000					
	中央三井信託 銀行株式会社	-	1,000	-	1,000					
	農林中央金庫 株式会社	-	1,000	-	1,000					
	千葉銀行 株式会社	-	400	-	400					
	小計	-	4,400	-	4,400					
合計		2,600	12,300	-	14,900					
長期借入金 (タームロ ーン)	住友信託銀行 株式会社				変動金利	変動金利 0.7% ² 固定金利 1.34146% ²	平成19年 3月20日 4 5	3	期日一括 返済 4 5	担保付・ 無保証・ 非劣後
		2,475	-	-	2,475					
		6,250	-	-	6,250					
	(計)	-	-	(計)						
	8,725	-	-	8,725						
	三菱信託銀行 株式会社				変動金利					
		1,350	-	-	1,350					
		1,500	-	-	1,500					
	(計)	-	-	(計)						
	2,850	-	-	2,850						
	中央三井信託 銀行株式会社				変動金利					
		3,600	-	-	3,600					
		4,000	-	-	4,000					
	(計)	-	-	(計)						
	7,600	-	-	7,600						
東京海上火災保 険株式会社				変動金利						
	2,250	-	-	2,250						
	2,500	-	-	2,500						
(計)	-	-	(計)							
4,750	-	-	4,750							

(単位：百万円)

区分	借入先	前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率 (%) ¹	返済期限	用途	返済方法	摘要
長期借入金 (タームロ ーン)	農林中央金庫	2,250	-	-	変動金利 2,250	変動金利 0.7% 2 固定金利 1.34146% 2	平成19年 3月20日 4 5	3	期日一括 返済 4 5	担保付・ 無保証・ 非劣後
		2,500	-	-	固定金利 2,500					
		(計) 4,750	-	-	(計) 4,750					
	株式会社損害 保険ジャパン	675	-	-	変動金利 675					
		750	-	-	固定金利 750					
		(計) 1,425	-	-	(計) 1,425					
	株式会社 八十二銀行	1,350	-	-	変動金利 1,350					
		(計) 1,350	-	-	(計) 1,350					
	株式会社 千葉銀行	900	-	-	変動金利 900					
		(計) 900	-	-	(計) 900					
	三井住友海上 火災保険 株式会社	900	-	-	変動金利 900					
		(計) 900	-	-	(計) 900					
	小計	15,750	-	-	変動金利 15,750					
17,500		-	-	固定金利 17,500						
(計) 33,250		-	-	(計) 33,250						
長期借入金 (タームロ ーン)	住友信託銀行 株式会社	3,500	-	-	変動金利 3,500	変動金利 1.03% 2	平成19年 3月20日 4 5	3	期日一括 返済 4 5	担保付・ 無保証・ 非劣後
	三菱信託銀行 株式会社	1,000	-	-	変動金利 1,000					
	中央三井信託 銀行株式会社	3,500	-	-	変動金利 3,500					
	小計	8,000	-	-	8,000					
長期借入金 (タームロ ーン)	住友信託銀行 株式会社	1,750	-	-	変動金利 1,750	変動金利 1.08% 2 固定金利 1.84646% 2	平成20年 9月20日 4 5	3	期日一括 返済 4 5	担保付・ 無保証・ 非劣後
		1,750	-	-	固定金利 1,750					
		(計) 3,500	-	-	(計) 3,500					
	三菱信託銀行 株式会社	1,250	-	-	変動金利 1,250					
		1,250	-	-	固定金利 1,250					
		(計) 2,500	-	-	(計) 2,500					
	農林中央金庫	1,250	-	-	変動金利 1,250					
		1,250	-	-	固定金利 1,250					
		(計) 2,500	-	-	(計) 2,500					

(単位：百万円)

区分	借入先	前期末残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率 (%) ¹	返済期限	用途	返済方法	摘要
長期借入金 (タームロ ン)	株式会社 三井住友銀行	1,000	-	-	変動金利 1,000	変動金利 1.08% 2 固定金利 1.84646% 2	平成20年 9月20日 4 5	3	期日一括 返済 4 5	担保付・ 無保証・ 非劣後
		1,000	-	-	固定金利 1,000					
		(計) 2,000	-	-	(計) 2,000					
	UFJ信託 銀行株式会社	900	-	-	変動金利 900					
		900	-	-	固定金利 900					
		(計) 1,800	-	-	(計) 1,800					
	株式会社損害 保険ジャパン	500	-	-	変動金利 500					
		500	-	-	固定金利 500					
		(計) 1,000	-	-	(計) 1,000					
	株式会社 千葉銀行	500	-	-	変動金利 500					
		500	-	-	固定金利 500					
		(計) 1,000	-	-	(計) 1,000					
	東京海上火災 保険株式会社	500	-	-	変動金利 500					
		500	-	-	固定金利 500					
		(計) 1,000	-	-	(計) 1,000					
	株式会社 八十二銀行	500	-	-	変動金利 500					
		500	-	-	固定金利 500					
		(計) 1,000	-	-	(計) 1,000					
	みずほ信託 銀行株式会社	500	-	-	変動金利 500					
		500	-	-	固定金利 500					
		(計) 1,000	-	-	(計) 1,000					
小 計	8,650	-	-	変動金利 8,650						
	8,650	-	-	固定金利 8,650						
	(計) 17,300	-	-	(計) 17,300						
合計	58,550	-	-	58,550						

- 注 1 平均利率は、期末残高による加重平均利率（年率）を記載しております。
- 2 短期借入金及び長期借入金（タームローン、タームローン及びタームローン）の利率・返済期限等の条件はそれぞれの借入先につき全て同一であります。
- 3 資金用途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金又はその借換資金であります。
- 4 当期末に残高のある長期借入金の「返済期限」は予定返済期日を記載しております。最終返済期日は予定返済期日の2年後に定められており、借入金の実際の返済期日が予定返済期日より遅れた場合には、予定返済期日までの金利に2%のスプレッドの上乗せが予定されております。

- 5 長期借入金の貸借対照表日以後5年以内における1年毎の返済予定額の総額は以下のとおりとなっております。

(単位：百万円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	-	-	41,250	-	17,300

G. 出資総額増減明細表及び出資剰余金増減明細表

(単位：百万円)

区分	期首残高	当期増加額	当期減少額	期末残高	摘要
出資総額	85,821	-	-	85,821	
出資剰余金	-	-	-	-	
合計	85,821	-	-	85,821	

【その他】

以下に添付する本投資法人の キャッシュ・フロー計算書（参考情報）は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づいて作成されております。

ただし、同規則第2条の規定により、本投資法人の財務諸表は、「投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則」（平成12年総理府令第134号）に基づいて作成されるため、キャッシュ・フロー計算書は財務諸表の範囲外であり、あずさ監査法人による監査を受けておりません。

また、個別物件の収益状況（参考情報）についても、あずさ監査法人による監査を受けておりません。

【キャッシュ・フロー計算書（参考情報）】

		第4期 自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	第5期 自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日
区分	注記 番号	金額（百万円）	金額（百万円）
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		2,483	2,589
減価償却費		929	997
長期前払費用償却費		19	20
新投資口発行費		77	-
貸倒引当金の増加・減少額		0	0
受取利息		1	1
支払利息		342	415
営業未収入金の増加・減少額		32	47
未収消費税等の増加・減少額		240	295
未払消費税等の増加・減少額		-	51
前払費用の増加・減少額		3	13
長期前払費用の支払額		70	1
営業未払金の増加・減少額		19	115
未払金の増加・減少額		4	37
前受金の増加・減少額		78	37
その他		10	37
小計		3,689	4,484
利息の受取額		2	1
利息の支払額		327	384
法人税等の支払額		0	0
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,364	4,100

		第4期 自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	第5期 自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日
区分	注記 番号	金額(百万円)	金額(百万円)
投資活動によるキャッシュ・フロー			
定期預金の預入による支出		1,504	-
定期預金の払出による収入		7,520	1,504
有形固定資産の取得による支出		28,241	11,999
無形固定資産の取得による支出		0	-
預り敷金保証金の収入		3,042	2,327
預り敷金保証金の支出		925	1,526
修繕積立金の支出		27	34
投資活動によるキャッシュ・フロー		20,136	9,729
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入		2,600	12,300
短期借入金の返済による支出		15,300	-
長期借入金の借入による収入		17,300	-
長期借入金の返済による支出		1,750	-
配当金の支払額		1,876	2,483
新投資口発行による収入		24,121	-
新投資口発行費の支出		77	-
財務活動によるキャッシュ・フロー		25,017	9,816
現金及び現金同等物の増加・減少額		8,245	4,188
現金及び現金同等物の期首残高		7,885	16,131
現金及び現金同等物の期末残高		16,131	20,319

〔重要な会計方針〕（参考情報）

	第4期 自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	第5期 自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

第4期 自 平成15年9月1日 至 平成16年2月29日	第5期 自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成16年2月29日現在)	現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成16年8月31日現在)
現金及び預金 17,635百万円	現金及び預金 20,319百万円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金 1,504百万円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金 -
現金及び現金同等物 <u>16,131百万円</u>	現金及び現金同等物 <u>20,319百万円</u>

【個別物件の収益状況（参考情報）】

物件名	(注) 5	(注) 5	(注) 5、(注) 6	日交一番町ビル
	赤坂協和ビル	青山サンクレストビル	アセンド神田	
対象期間	自 平成16年 3月 1日 至 平成16年 8月31日	自 平成16年 3月 1日 至 平成16年 8月31日	自 平成16年 3月 1日 至 平成16年 8月31日	自 平成16年 3月 1日 至 平成16年 8月31日
1 賃貸事業収入 (百万円)				
賃貸収益(含共益費)	96	137	-	133
その他収入	8	17	-	23
賃貸事業収入小計 A	105	155	-	156
2 賃貸事業費用 (百万円)				
公租公課	11	14	-	12
(うち固定資産税)	10	14	-	12
(うちその他公租公課)	0	-	-	0
諸経費	31	37	-	25
(うち管理業務費)	25	16	-	11
(うち水道光熱費)	4	15	-	8
(うち保険料)	0	0	-	0
(うち修繕費)	0	1	-	4
(うちその他営業費用)	-	3	-	0
減価償却費	7	9	3	25
(うち建物)	3	3	1	9
(うち建物附属設備)	3	5	1	11
(うち構築物)	0	0	0	0
(うち機械・装置)	0	0	0	3
(うち工具器具・備品)	-	0	-	-
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	49	60	-	63
3 不動産賃貸事業損益 A - B (百万円)	56	95	19	92

物件名	(注) 6			
	V X 茅場町ビル	ビサイド白金	ラウンドクロス青山	芝イーストビル
対象期間	自 平成16年 3月 1日 至 平成16年 8月31日	自 平成16年 3月 1日 至 平成16年 8月31日	自 平成16年 3月 1日 至 平成16年 8月31日	自 平成16年 3月 1日 至 平成16年 8月31日
1 賃貸事業収入 (百万円)				
賃貸収益(含共益費)	-	48	169	28
その他収入	-	7	19	4
賃貸事業収入小計 A	-	55	189	32
2 賃貸事業費用 (百万円)				
公租公課	-	5	17	2
(うち固定資産税)	-	5	17	2
(うちその他公租公課)	-	0	0	-
諸経費	-	9	39	6
(うち管理業務費)	-	5	13	2
(うち水道光熱費)	-	3	12	2
(うち保険料)	-	0	0	0
(うち修繕費)	-	0	4	0
(うちその他営業費用)	-	0	8	-
減価償却費	8	9	14	4
(うち建物)	5	3	6	2
(うち建物附属設備)	2	4	7	1
(うち構築物)	0	0	0	0
(うち機械・装置)	0	-	0	-
(うち工具器具・備品)	-	0	0	-
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	-	23	71	13
3 不動産賃貸事業損益 A - B (百万円)	33	31	117	18

物件名	ラウンドクロス赤坂見附	日本橋イーストビル	ランディック南麻布ビル	ランディック赤坂ビル
対象期間	自 平成16年 3月 1日 至 平成16年 8月 31日	自 平成16年 3月 1日 至 平成16年 8月 31日	自 平成16年 3月 1日 至 平成16年 8月 31日	自 平成16年 3月 1日 至 平成16年 8月 31日
1 賃貸事業収入 (百万円)				
賃貸収益(含共益費)	57	61	64	333
その他収入	11	8	10	56
賃貸事業収入小計 A	69	70	75	390
2 賃貸事業費用 (百万円)				
公租公課	5	5	7	46
(うち固定資産税)	5	5	7	45
(うちその他公租公課)	-	0	0	0
諸経費	12	16	20	188
(うち管理業務費)	4	8	6	56
(うち水道光熱費)	3	5	6	41
(うち保険料)	0	0	0	8
(うち修繕費)	3	1	1	83
(うちその他営業費用)	-	0	5	0
減価償却費	4	11	10	15
(うち建物)	2	6	5	6
(うち建物附属設備)	1	5	4	8
(うち構築物)	0	0	0	0
(うち機械・装置)	-	-	0	0
(うち工具器具・備品)	0	-	0	0
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	22	34	38	251
3 不動産賃貸事業損益 A - B (百万円)	47	36	36	138

物件名	ランディック 第2赤坂ビル	ランディック 第3赤坂ビル	(注)6 ランディック 第2三田ビル	(注)6 芝大門ビル
対象期間	自 平成16年 3月 1日 至 平成16年 8月 31日	自 平成16年 3月 1日 至 平成16年 8月 31日	自 平成16年 3月 1日 至 平成16年 8月 31日	自 平成16年 3月 1日 至 平成16年 8月 31日
1 賃貸事業収入 (百万円)				
賃貸収益(含共益費)	75	27	-	-
その他収入	12	3	-	-
賃貸事業収入小計 A	88	31	-	-
2 賃貸事業費用 (百万円)				
公租公課	7	4	-	-
(うち固定資産税)	7	3	-	-
(うちその他公租公課)	0	0	-	-
諸経費	21	15	-	-
(うち管理業務費)	8	3	-	-
(うち水道光熱費)	9	3	-	-
(うち保険料)	0	0	-	-
(うち修繕費)	1	8	-	-
(うちその他営業費用)	1	-	-	-
減価償却費	10	0	7	6
(うち建物)	4	0	4	4
(うち建物附属設備)	5	0	2	2
(うち構築物)	0	0	0	0
(うち機械・装置)	-	-	-	-
(うち工具器具・備品)	1	0	-	-
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	39	20	-	-
3 不動産賃貸事業損益 A - B (百万円)	48	11	53	45

物件名	(注)5 ランディック永井ビル	オリックス神保町ビル	オリックス 芝2丁目ビル	青山246ビル
対象期間	自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日	自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日	自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日	自 平成16年3月3日 至 平成16年8月31日
1 賃貸事業収入 (百万円)				
賃貸収益(含共益費)	136	147	262	143
その他収入	18	108	21	21
賃貸事業収入小計A	154	256	284	164
2 賃貸事業費用 (百万円)				
公租公課	12	12	22	0
(うち固定資産税)	12	12	22	-
(うちその他公租公課)	0	0	0	0
諸経費	28	24	32	15
(うち管理業務費)	14	13	17	9
(うち水道光熱費)	11	8	13	4
(うち保険料)	0	0	0	0
(うち修繕費)	2	1	-	0
(うちその他営業費用)	-	0	0	0
減価償却費	20	19	52	8
(うち建物)	10	10	20	4
(うち建物附属設備)	8	8	29	4
(うち構築物)	0	0	0	0
(うち機械・装置)	1	0	2	0
(うち工具器具・備品)	0	-	-	-
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-
賃貸事業費用小計B	61	56	107	24
3 不動産賃貸事業損益 A - B (百万円)	92	199	176	139

物件名	(注)5 キャロットタワー	(注)5、(注)6 センターまちや	(注)5 東陽MKビル	(注)6 日交元代々木ビル
対象期間	自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日	自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日	自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日	自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日
1 賃貸事業収入 (百万円)				
賃貸収益(含共益費)	243	-	149	-
その他収入	58	-	26	-
賃貸事業収入小計A	301	-	175	-
2 賃貸事業費用 (百万円)				
公租公課	28	-	22	-
(うち固定資産税)	28	-	21	-
(うちその他公租公課)	-	-	0	-
諸経費	72	-	75	-
(うち管理業務費)	68	-	37	-
(うち水道光熱費)	0	-	22	-
(うち保険料)	0	-	0	-
(うち修繕費)	3	-	14	-
(うちその他営業費用)	0	-	0	-
減価償却費	64	5	56	47
(うち建物)	30	2	23	21
(うち建物附属設備)	33	2	30	22
(うち構築物)	0	0	0	0
(うち機械・装置)	-	0	2	2
(うち工具器具・備品)	-	0	0	0
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-
賃貸事業費用小計B	165	-	154	-
3 不動産賃貸事業損益 A - B (百万円)	136	-12	20	126

物件名	日交神楽坂ビル	ラウンドクロス西新宿	ピサイド木場	早稲田駅前ビル
対象期間	自 平成16年 3月 1日 至 平成16年 8月31日	自 平成16年 3月 1日 至 平成16年 8月31日	自 平成16年 3月 1日 至 平成16年 8月31日	自 平成16年 3月 1日 至 平成16年 8月31日
1 賃貸事業収入 (百万円)				
賃貸収益(含共益費)	67	85	107	62
その他収入	14	11	17	9
賃貸事業収入小計 A	81	97	124	72
2 賃貸事業費用 (百万円)				
公租公課	6	7	7	6
(うち固定資産税)	6	7	7	6
(うちその他公租公課)	0	-	0	0
諸経費	15	11	26	13
(うち管理業務費)	6	4	10	7
(うち水道光熱費)	6	5	13	4
(うち保険料)	0	0	0	0
(うち修繕費)	1	0	2	1
(うちその他営業費用)	-	0	0	-
減価償却費	16	10	22	9
(うち建物)	6	5	13	4
(うち建物附属設備)	7	3	8	4
(うち構築物)	0	0	0	0
(うち機械・装置)	2	-	-	0
(うち工具器具・備品)	0	0	0	0
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	37	28	56	29
3 不動産賃貸事業損益 A - B (百万円)	43	68	68	42

物件名	ウエストサイド五反田	(注) 5 D T 外苑	代々木フォレストビル	(注) 6 ランディック 五反田ビル
対象期間	自 平成16年 3月 1日 至 平成16年 8月31日	自 平成16年 3月 1日 至 平成16年 8月31日	自 平成16年 3月 1日 至 平成16年 8月31日	自 平成16年 3月 1日 至 平成16年 8月31日
1 賃貸事業収入 (百万円)				
賃貸収益(含共益費)	31	89	45	-
その他収入	6	15	5	-
賃貸事業収入小計 A	37	105	50	-
2 賃貸事業費用 (百万円)				
公租公課	3	8	5	-
(うち固定資産税)	3	8	5	-
(うちその他公租公課)	-	0	0	-
諸経費	9	22	10	-
(うち管理業務費)	3	11	5	-
(うち水道光熱費)	3	9	3	-
(うち保険料)	0	0	0	-
(うち修繕費)	1	1	2	-
(うちその他営業費用)	-	-	0	-
減価償却費	4	14	7	13
(うち建物)	2	7	4	7
(うち建物附属設備)	2	6	2	6
(うち構築物)	0	0	0	0
(うち機械・装置)	-	0	-	0
(うち工具器具・備品)	-	-	-	-
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	17	46	23	-
3 不動産賃貸事業損益 A - B (百万円)	20	59	27	53

物件名	(注) 6 サニービル		オリックス池袋ビル		オリックス新宿ビル		(注) 5 ネオ・シティ三鷹	
	自 平成16年 3月 1日 至 平成16年 8月31日		自 平成16年 3月 1日 至 平成16年 8月31日		自 平成16年 3月 1日 至 平成16年 8月31日		自 平成16年 3月 1日 至 平成16年 8月31日	
1 賃貸事業収入 (百万円)								
賃貸収益(含共益費)	-	324	-	260	-	126	-	20
その他収入	-	43	-	28	-	147	-	14
賃貸事業収入小計 A	-	368	-	289	-	147	-	14
2 賃貸事業費用 (百万円)								
公租公課	-	18	-	18	-	14	-	14
(うち固定資産税)	-	18	-	18	-	14	-	14
(うちその他公租公課)	-	-	-	0	-	-	-	-
諸経費	-	40	-	38	-	43	-	43
(うち管理業務費)	-	12	-	18	-	31	-	31
(うち水道光熱費)	-	26	-	18	-	9	-	9
(うち保険料)	-	0	-	0	-	1	-	1
(うち修繕費)	-	-	-	-	-	0	-	0
(うちその他営業費用)	-	0	-	-	-	0	-	0
減価償却費	15	55	-	42	-	15	-	15
(うち建物)	6	25	-	16	-	7	-	7
(うち建物附属設備)	7	25	-	25	-	7	-	7
(うち構築物)	0	1	-	0	-	0	-	0
(うち機械・装置)	-	4	-	0	-	0	-	0
(うち工具器具・備品)	0	-	-	0	-	-	-	-
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	-	114	-	99	-	73	-	73
3 不動産賃貸事業損益 A - B (百万円)	180	253		189		73		73

物件名	(注) 6 エクセレント川崎ビル		オー・エックス 芭蕉の辻ビル		(注) 6 オー・エックス 大津ビル		(注) 6 名古屋伊藤忠ビル	
	自 平成16年 4月27日 至 平成16年 8月31日		自 平成16年 3月 1日 至 平成16年 8月31日		自 平成16年 3月 1日 至 平成16年 8月31日		自 平成16年 3月 1日 至 平成16年 8月31日	
1 賃貸事業収入 (百万円)								
賃貸収益(含共益費)	-	30	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	8	-	-	-	-	-	-
賃貸事業収入小計 A	-	38	-	-	-	-	-	-
2 賃貸事業費用 (百万円)								
公租公課	-	6	-	-	-	-	-	-
(うち固定資産税)	-	6	-	-	-	-	-	-
(うちその他公租公課)	-	0	-	-	-	-	-	-
諸経費	-	10	-	-	-	-	-	-
(うち管理業務費)	-	5	-	-	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	-	4	-	-	-	-	-	-
(うち保険料)	-	0	-	-	-	-	-	-
(うち修繕費)	-	0	-	-	-	-	-	-
(うちその他営業費用)	-	-	-	-	-	-	-	-
減価償却費	23	6	-	2	-	37	-	37
(うち建物)	10	3	-	0	-	16	-	16
(うち建物附属設備)	11	3	-	1	-	20	-	20
(うち構築物)	0	0	-	0	-	0	-	0
(うち機械・装置)	1	0	-	-	-	-	-	-
(うち工具器具・備品)	-	0	-	-	-	-	-	-
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-	-	-	-	-
賃貸事業費用小計 B	-	24	-	-	-	-	-	-
3 不動産賃貸事業損益 A - B (百万円)	123	14		8		143		143

物件名	(注)6 日本地所南青山ビル	(注)6 オー・エックス 亀戸ビル	CUBE代官山	(注)6 オー・エックス 水戸ビル
対象期間	自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日	自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日	自 平成16年3月31日 至 平成16年8月31日	自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日
1 賃貸事業収入 (百万円)				
賃貸収益(含共益費)	-	-	59	-
その他収入	-	-	-	-
賃貸事業収入小計A	-	-	59	-
2 賃貸事業費用 (百万円)				
公租公課	-	-	-	-
(うち固定資産税)	-	-	-	-
(うちその他公租公課)	-	-	-	-
諸経費	-	-	1	-
(うち管理業務費)	-	-	1	-
(うち水道光熱費)	-	-	-	-
(うち保険料)	-	-	0	-
(うち修繕費)	-	-	-	-
(うちその他営業費用)	-	-	-	-
減価償却費	4	4	4	5
(うち建物)	2	2	3	2
(うち建物附属設備)	1	1	0	2
(うち構築物)	0	0	0	0
(うち機械・装置)	-	-	-	1
(うち工具器具・備品)	-	-	0	-
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-
賃貸事業費用小計B	-	-	6	-
3 不動産賃貸事業損益 A - B (百万円)	58	13	52	16

物件名	(注)6 オー・エックス 岐阜ビル	(注)6 パークアクセス 西麻布ステージ	(注)5、(注)6 グランドメゾン白山	(注)5、(注)6 ソネット上池袋
対象期間	自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日	自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日	自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日	自 平成16年3月1日 至 平成16年8月31日
1 賃貸事業収入 (百万円)				
賃貸収益(含共益費)	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-
賃貸事業収入小計A	-	-	-	-
2 賃貸事業費用 (百万円)				
公租公課	-	-	-	-
(うち固定資産税)	-	-	-	-
(うちその他公租公課)	-	-	-	-
諸経費	-	-	-	-
(うち管理業務費)	-	-	-	-
(うち水道光熱費)	-	-	-	-
(うち保険料)	-	-	-	-
(うち修繕費)	-	-	-	-
(うちその他営業費用)	-	-	-	-
減価償却費	4	8	3	22
(うち建物)	1	4	2	10
(うち建物附属設備)	2	3	1	10
(うち構築物)	0	0	0	0
(うち機械・装置)	0	-	-	1
(うち工具器具・備品)	-	0	-	0
貸倒引当金繰入額	-	-	-	-
賃貸事業費用小計B	-	-	-	-
3 不動産賃貸事業損益 A - B (百万円)	20	25	13	51

物件名	クロスゲート
対象期間	自 平成16年 3月 1日 至 平成16年 8月31日
1 賃貸事業収入 (百万円)	
賃貸収益(含共益費)	665
その他収入	195
賃貸事業収入小計 A	860
2 賃貸事業費用 (百万円)	
公租公課	60
(うち固定資産税)	60
(うちその他公租公課)	0
諸経費	329
(うち管理業務費)	125
(うち水道光熱費)	189
(うち保険料)	2
(うち修繕費)	3
(うちその他営業費用)	7
減価償却費	211
(うち建物)	91
(うち建物附属設備)	111
(うち構築物)	1
(うち機械・装置)	6
(うち工具器具・備品)	0
貸倒引当金繰入額	-
賃貸事業費用小計 B	601
3 不動産賃貸事業損益 (百万円)	258
A - B	

- (注) 1 . 不動産賃貸事業損益は、各運用不動産の賃貸事業収入から各運用不動産に直接係わる賃貸事業費用を控除した、その差額を指しております。運用不動産の収支に直接的に係わらない資産運用報酬、支払利息等については賃貸事業費用には含まれておりません。
- (注) 2 . 個別物件の収益状況にかかる数値は、百万円未満を切捨てて表示しております。
- (注) 3 . 固定資産税、都市計画税等については、当該決算期間において納税した額を賃貸事業費用として費用処理しております。なお、運用不動産の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、費用計上せず当該運用不動産の取得原価に算入しております。
- (注) 4 . 修繕費は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額ではないこと等から、対象期間における修繕費が、運用不動産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費の金額と大きく異なる可能性があります。
- (注) 5 . この運用不動産は区分所有物件です。上記においては、当該運用不動産の他の所有者又は区分所有者が所有している部分に係わる数値は算定上含まれておりません。
- (注) 6 . この運用不動産については、賃貸借契約を締結したテナント数が1乃至2であるか、又は特定のテナントからの賃料収入がそれぞれの運用不動産の契約賃料合計の80%以上を占めております。本投資法人は、かかるテナントから賃料収入その他の数値を開示する事につき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、不動産賃貸事業損益及び減価償却費以外の情報を開示しておりません。
- (注) 7 . ビサイド木場は、平成16年 6月 1日付で、ダヴィンチ木場の名称変更を行ったものです。
- (注) 8 . 平成16年 8月20日付で、次の名称変更を行いました。ダヴィンチ白金台 ビサイド白金、ダヴィンチ青山 ラウンドクロス青山
- (注) 9 . ラウンドクロス赤坂見附は、平成16年11月 1日付で、ダヴィンチ赤坂見附の名称変更を行ったものです。

2【投資法人の現況】

(1)【純資産額計算書】

(平成16年8月31日現在)

資産総額	174,868,875,537円
負債総額	86,456,755,661円
純資産総額(-)	88,412,119,876円
発行済数量	175,372口
1単位当たりの純資産額(/)(注)	504,140円

(注) 1単位当たりの純資産額は小数点以下を四捨五入により記載しております。

(2)【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

(3) 【投資不動産物件】

投資不動産の内容

(イ) 投資不動産一覧

運用不動産を、所在地による地域区分及び用途区分毎に区分すると下表のようになります。

(平成16年8月31日現在)

		地域区分			
		東京都心3区	その他東京23区	東京周辺都市部	その他地域
用途区分	事務所	赤坂協和ビル	キャロットタワー	ネオ・シティ三鷹	オー・エックス芭蕉の辻ビル
		青山サンクレストビル	センターまちや	エクセレント川崎ビル	オー・エックス大津ビル
		アセンド神田	東陽MKビル		名古屋伊藤忠ビル
		日交一番町ビル	日交元代々木ビル		
VX茅場町ビル		日交神楽坂ビル			
ピサイド白金		ラウンドクロス西新宿			
芝イーストビル		ピサイド木場			
ラウンドクロス青山		早稲田駅前ビル			
ラウンドクロス赤坂見附		ウエストサイド五反田			
日本橋イーストビル		DT外苑			
ランディック南麻布ビル		代々木フォレストビル			
ランディック赤坂ビル		ランディック五反田ビル			
ランディック第2赤坂ビル		サニービル			
ランディック第3赤坂ビル		オリックス池袋ビル			
ランディック第2三田ビル		オリックス新宿ビル			
芝大門ビル					
ランディック永井ビル					
オリックス神保町ビル					
オリックス芝2丁目ビル					
青山246ビル					
	商業	日本地所南青山ビル	オー・エックス亀戸ビル CUBE代官山		オー・エックス水戸ビル オー・エックス岐阜ビル
	住宅	パークアクシス西麻布 ステージ	グランドメゾン白山 ソネット上池袋		
	その他			クロスゲート	

(注) 1. 上表の運用不動産は、いずれもテナントに対する賃貸用です。

(注) 2. 上表では各運用不動産の所在地域を、「東京都心3区」、「その他東京23区」、「東京周辺都市部」、「その他地域」の4地域に分類しています。「東京都心3区」とは千代田区・港区・中央区の3区を、「その他東京23区」は左記の3区を除いた20区を指します。また「東京周辺都市部」とは横浜・川崎・千葉・柏・松戸・さいたま・立川・八王子・三鷹等、東京23区を除いた1都3県(神奈川・千葉・埼玉)に所在する主要都市部を、「その他地域」とは「東京都心3区」「その他東京23区」「東京周辺都市部」を除いた地域を指します。

(注) 3. 上表での用途区分に関し、複数の用途にて利用されている運用不動産については、主たる用途(過半を超える床面積にて実際に利用されている用途)を記載しております。これは、登記簿上に記載されている用途とは必ずしも一致しておりません。

- (注) 4. ビサイド木場は、平成16年6月1日付で、ダヴィンチ木場の名称変更を行ったものです。
- (注) 5. 平成16年8月20日付で、次の名称変更を行いました。ダヴィンチ白金台 ビサイド白金、ダヴィンチ青山ラウンドクロス青山
- (注) 6. ラウンドクロス赤坂見附は、平成16年11月1日付で、ダヴィンチ赤坂見附の名称変更を行ったものです。

(ロ) ポートフォリオの分散状況

運用不動産の分散状況は平成16年8月31日現在以下のとおりです。

- (注) 1. 下表にいう「投資比率」とは、各区分に属する運用不動産の貸借対照表計上額（減価償却後の帳簿価額）合計の、本投資法人の総資産額に対する比率をいいます。投資比率の数値は、小数点第3位を四捨五入により記載しております。なお、投資比率の合計は、四捨五入の関係上合計数値に一致しない場合があります。
- (注) 2. 稼働率の数値は、小数点第2位を四捨五入により記載しております。

(a) 地域区分

地域区分	貸借対照表計上額 (減価償却後の帳簿価額：百万円)	投資比率 (%)	総賃貸可能面積 合計 (m ²)	総賃貸面積 (m ²)	稼働率 (%)
東京都心3区	66,445	38.00	62,995.71	60,252.61	95.6
その他東京23区	59,926	34.27	70,660.00	69,715.79	98.7
東京周辺都市部	20,904	11.95	36,085.74	35,659.29	98.8
その他地域	6,621	3.79	26,554.91	25,503.05	96.0
合計	153,898	88.01	196,296.36	191,130.74	97.4

(b) 用途区分

用途区分	貸借対照表計上額 (減価償却後の帳簿価額：百万円)	投資比率 (%)	総賃貸可能面積 合計 (m ²)	総賃貸面積 (m ²)	稼働率 (%)
事務所	128,921	73.72	153,777.10	149,037.93	96.9
商業	6,564	3.75	8,216.18	8,216.18	100.0
住宅	3,980	2.28	8,350.48	8,350.48	100.0
その他	14,431	8.25	25,952.60	25,526.15	98.4
合計	153,898	88.01	196,296.36	191,130.74	97.4

(c) 規模区分

規模区分	貸借対照表計上額 (減価償却後の帳簿価額：百万円)	投資比率 (%)	総賃貸可能面積 合計 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)
10,000㎡以上	48,886	27.96	84,723.27	83,214.95	98.2
3,000㎡以上 10,000㎡未満	80,807	46.21	85,508.50	82,739.93	96.8
3,000㎡未満	24,203	13.84	26,064.59	25,175.86	96.6
合計	153,898	88.01	196,296.36	191,130.74	97.4

(注) . 規模区分の延床面積は、本投資法人の持分にかかわらず、建物1棟全体の延床面積を基準に分類しております。

(d) 建築年数区分

建築年数区分	貸借対照表計上額 (減価償却後の帳簿価額：百万円)	投資比率 (%)	総賃貸可能面積 合計 (㎡)	総賃貸面積 (㎡)	稼働率 (%)
20年以上	25,575	14.63	38,326.65	36,099.65	94.2
15年以上20年未満	12,487	7.14	13,053.02	12,552.66	96.2
10年以上15年未満	41,985	24.01	61,805.24	60,130.57	97.3
5年以上10年未満	30,327	17.34	36,396.31	36,059.17	99.1
5年未満	43,523	24.89	46,715.14	46,288.69	99.1
合計	153,898	88.01	196,296.36	191,130.74	97.4

(八) 鑑定評価書の概要

不動産の鑑定評価においては、「不動産の鑑定評価に関する法律」(昭和38年法律第152号、その後の変更を含みます。)に基づき不動産鑑定士等が不動産鑑定評価基準に基づき、原則として、以下の三つの手法・観点から求められる価格を併用し試算価格を決定した上で鑑定評価額を決定します。

- (a) 不動産の再調達に要する費用に着目し、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法(原価法)による積算価格。
- (b) 不動産の取引事例に着目して、まず多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらにかかる取引価格に必要な応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の試算価格を求める手法(取引事例比較法)による比準価格。
- (c) 不動産から生み出される収益に着目して、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現価の総和を求めるものであり、純収益を還元利回りで還元して対象不動産の試算価格を求める手法(収益還元法)による収益価格。なお、収益価格は更に、純収益の還元方法の点から、DCF法による収益価格と直接還元法(以下「DC法」といいます。)による収益価格とに分類されます。DCF法は、対象不動産を一定期間保有し、その後売却することを前提として、この保有期間(収益期間)の純収益の現在価値の総和と、保有期間経過後の転売価格等の現在価値を加算し、収益価格を試算する手法です。また、DC法は安定的な標準化純収益を還元利回りで永久還元して収益価格を試算する手法です。

運用不動産を本投資法人のポートフォリオに組み入れるに際しての鑑定評価は、社団法人日本不動産鑑定協会の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律並びに不動産鑑定評価基準に基づき、本投資法人と利害関係のない第三者機関である株式会社谷澤総合鑑定所及び株式会社中央不動産鑑定所に各物件の評価を依頼し、不動産鑑定士による鑑定評価を行っております。

なお、本不動産鑑定評価は、一定時点における不動産鑑定士の判断及び意見であることから、その内容及び当該鑑定評価額での取引等を保証するものではありません。

平成16年8月31日時点における不動産鑑定評価の結果及び帳簿価額

以下は、平成16年8月31日を価格時点として実施した運用不動産に関する鑑定評価の結果の一覧です。また、平成16年8月31日時点での帳簿価額（減価償却後）を併せて記載しております。

本不動産鑑定評価は、本投資法人と利害関係のない第三者機関である株式会社谷澤総合鑑定所及び株式会社中央不動産鑑定所に運用不動産の評価を依頼し、不動産鑑定士による鑑定評価を行っております。

なお、本不動産鑑定評価は、一定時点における不動産鑑定士の判断及び意見であることから、その内容及び当該鑑定評価額での取引等を保証するものではありません。

各項目の意味は次のとおりです。

「鑑定評価額」

不動産鑑定評価基準及び留意事項に基づき、原則として、DCF法による収益価格を標準とし、DC法による収益価格等による検証を行い決定された特定価格をもって「鑑定評価額」としております。

「価格時点」

不動産鑑定士が鑑定評価に当たって、不動産の価格判定の基準日とした時点で、運用不動産の鑑定評価に当たっては、すべて、平成16年8月31日となっております。

「ポートフォリオ占有率」

運用不動産の鑑定評価の結果の合計に対する各運用不動産の鑑定評価の結果の比率をいいます。

「投資比率」

本投資法人の総資産額に対する各運用不動産の平成16年8月31日時点での帳簿価額（減価償却後）の比率をいいます。

なお、鑑定評価額は、本投資法人による運用不動産の保有部分にかかるものであり、建物等の一部のみを保有している場合についての記載の数値は、建物等全体の評価額を表しているものではありません。

(平成16年8月31日現在)

	物件名	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定 評価 業者	ポ ー ト フ ォ リ オ 占 有 率 (%)	参考情報						帳簿価額 (百万円)	投資比 率(%)	
					D C 法に よる価格 (百万円)	C R (%)	D C F 法 による 価格 (百万円)	D R (%)	T C R (%)	積算 価格 (百万円)			
事務所	東京都心3区	赤坂協和ビル	1,720	谷澤	1.16	1,790	5.7	1,690	5.8	6.2	2,362	2,102	1.20
	青山サンクレストビル	3,748	谷澤	2.52	3,880	5.5	3,691	5.7	6.0	3,107	3,445	1.97	
	アセンド神田	590	谷澤	0.40	617	6.1	578	6.3	6.6	470	680	0.39	
	日交一番町ビル	3,783	谷澤	2.55	3,816	5.3	3,769	5.4	5.8	2,848	3,837	2.19	
	V X 茅場町ビル	953	谷澤	0.64	970	5.8	945	5.7	6.3	882	882	0.50	
	ピサイド白金	1,302	谷澤	0.88	1,329	5.5	1,290	5.6	6.0	1,731	1,378	0.79	
	ラウンドクロス 青山	4,856	谷澤	3.27	4,974	4.9	4,805	5.2	5.4	3,836	4,810	2.75	
	芝イーストビル	718	谷澤	0.48	742	5.5	707	5.7	6.0	576	707	0.40	
	ラウンドクロス 赤坂見附	1,778	谷澤	1.20	1,868	5.0	1,739	5.3	5.5	1,180	1,678	0.96	
	日本橋イースト ビル	1,627	谷澤	1.10	1,682	5.7	1,604	5.6	6.2	1,018	1,714	0.98	
	ランディック南 麻布ビル	1,287	中央	0.87	1,286	6.3	1,287	6.0	6.8	1,213	1,400	0.80	
	ランディック赤 坂ビル	10,200	中央	6.87	10,640	5.7	10,200	5.4	5.9	11,627	11,829	6.76	
	ランディック第 2 赤坂ビル	2,430	中央	1.64	2,419	6.2	2,430	5.9	6.7	2,257	2,944	1.68	
	ランディック第 3 赤坂ビル	641	中央	0.43	684	6.1	641	5.8	6.6	945	731	0.42	
	ランディック第 2 三田ビル	1,737	中央	1.17	1,689	5.9	1,737	5.6	6.4	1,242	1,763	1.01	
	芝大門ビル	1,540	中央	1.04	2,158	5.9	1,540	5.6	6.4	1,473	2,243	1.28	
	ランディック永 井ビル	3,156	中央	2.13	3,096	6.4	3,156	6.1	6.9	2,201	3,401	1.95	
	オリックス神保 町ビル	3,843	中央	2.59	3,406	5.6	3,843	5.3	6.1	2,911	4,197	2.40	
	オリックス芝2 丁目ビル	7,592	中央	5.11	7,663	5.6	7,592	5.3	6.1	4,411	7,494	4.29	
	青山2 4 6ビル	4,918	中央	3.31	5,213	5.0	4,918	4.7	5.5	3,624	5,429	3.11	
東京都心3区 計	58,419		39.35	59,922		58,162			49,914	62,674	35.84		

(平成16年8月31日現在)

	物件名	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定 評価者	ポート フォリオ 占有 率(%)	参考情報						帳簿価額 (百万円)	投資比 率(%)	
					DC法に よる価格 (百万円)	CR (%)	DCF法 による 価格 (百万円)	DR (%)	TCR (%)	積算 価格 (百万円)			
事務所	その他東京 23区	キャロットタ ワー	4,224	谷澤	2.85	4,457	5.7	4,124	5.8	6.2	4,330	5,264	3.01
	センターまちや	392	谷澤	0.26	440	6.6	372	6.8	7.1	476	608	0.35	
	東陽MKビル	4,644	谷澤	3.13	4,918	6.3	4,526	6.5	6.8	4,294	5,076	2.90	
	日交元代々木ビ ル	4,930	谷澤	3.32	-	-	4,930	6.4	7.4	4,328	4,977	2.85	
	日交神楽坂ビル	1,687	谷澤	1.14	1,708	6.0	1,678	5.9	6.5	1,286	1,549	0.89	
	ラウンドクロス 西新宿	2,620	谷澤	1.76	2,732	5.1	2,572	5.5	5.6	1,659	2,655	1.52	
	ピサイド木場	2,521	谷澤	1.70	2,576	6.3	2,497	6.4	6.8	1,773	2,452	1.40	
	早稲田駅前ビル	1,547	谷澤	1.04	1,634	5.7	1,509	5.8	6.2	1,413	1,623	0.93	
	ウエストサイド 五反田	671	谷澤	0.45	686	6.4	665	6.5	7.0	581	579	0.33	
	DT外苑	2,584	谷澤	1.74	2,658	5.4	2,552	5.5	5.9	2,012	2,395	1.37	
	代々木フォレス トビル	1,389	谷澤	0.94	1,432	5.8	1,371	5.8	6.2	1,180	1,512	0.86	
	ランディック五 反田ビル	2,153	中央	1.45	2,151	6.0	2,153	5.7	6.5	1,476	2,093	1.20	
	サニービル	5,799	谷澤	3.91	6,064	5.3	5,686	5.5	5.8	4,646	5,540	3.17	
	オリックス池袋 ビル	9,425	中央	6.35	9,301	5.6	9,425	5.3	6.1	5,093	9,537	5.45	
	オリックス新宿 ビル	8,191	中央	5.52	8,629	5.2	8,191	4.9	5.7	5,981	8,319	4.76	
	その他東京23区 計	52,777		35.55	49,386		52,251			40,528	54,186	30.99	
	東京周辺都 市部	ネオ・シティ三 鷹	2,371	谷澤	1.60	2,454	6.1	2,335	6.3	6.6	2,248	2,177	1.25
	エクセレント川 崎ビル	4,035	中央	2.72	3,500	6.4	4,035	6.1	6.9	2,265	4,295	2.46	
	東京周辺都市部 計	6,406		4.32	5,954		6,370			4,513	6,472	3.70	
	その他地域	オー・エックス 芭蕉の辻ビル	744	谷澤	0.50	766	6.9	735	7.0	7.4	876	883	0.51
オー・エックス 大津ビル	220	谷澤	0.15	209	7.7	225	7.2	8.2	143	183	0.10		
名古屋伊藤忠ビ ル	4,592	谷澤	3.09	4,604	7.0	4,587	6.6	7.5	3,185	4,521	2.59		
その他地域 計	5,556		3.74	5,579		5,547			4,204	5,588	3.20		
事務所 計	123,158		82.96	120,841		122,330			99,159	128,921	73.72		

(平成16年8月31日現在)

	物件名	鑑定 評価額 (百万円)	鑑定 評価者	ポート フォリオ 占有 率(%)	参考情報						帳簿価額 (百万円)	投資比 率(%)	
					DC法に よる価格 (百万円)	CR (%)	DCF法 による 価格 (百万円)	DR (%)	TCR (%)	積算 価格 (百万円)			
商業	東京都心3区	日本地所南青山ビル	2,508	中央	1.69	2,404	5.0	2,508	4.7	5.5	1,341	2,566	1.47
		東京都心3区計	2,508		1.69	2,404		2,508			1,341	2,566	1.47
	その他東京23区	オー・エクス亀戸ビル	452	谷澤	0.30	448	7.1	454	7.1	7.6	334	430	0.25
		CUBE代官山	2,385	中央	1.61	2,486	5.4	2,385	5.0	5.9	1,500	2,535	1.45
		その他東京23区計	2,837		1.91	2,934		2,839			1,834	2,965	1.70
	その他地域	オー・エクス水戸ビル	552	谷澤	0.37	565	7.6	546	7.7	8.1	473	507	0.29
		オー・エクス岐阜ビル	553	谷澤	0.37	565	7.6	548	7.7	8.1	676	526	0.30
		その他地域計	1,105		0.74	1,130		1,094			1,149	1,033	0.59
	商業計		6,450		4.34	6,468		6,441			4,324	6,564	3.75
	住宅	東京都心3区	パークアクシス西麻布ステージ	1,220	谷澤	0.82	1,287	4.8	1,191	5.0	5.1	773	1,205
		東京都心3区計	1,220		0.82	1,287		1,191			773	1,205	0.69
その他東京23区		グランドメゾン白山	503	谷澤	0.34	501	5.8	504	5.8	6.1	402	450	0.26
		ソネット上池袋	2,523	谷澤	1.70	2,631	5.6	2,476	5.7	5.9	2,292	2,324	1.33
		その他東京23区計	3,026		2.04	3,132		2,980			2,694	2,775	1.59
住宅計			4,246		2.86	4,419		4,171			3,467	3,980	2.28
その他	東京周辺都市部	クロスゲート	14,600	谷澤	9.83	14,760	6.8	14,530	7.1	7.4	16,170	14,431	8.25
		東京周辺都市部計	14,600		9.83	14,760		14,530			16,170	14,431	8.25
	その他計		14,600		9.83	14,760		14,530			16,170	14,431	8.25
総計		148,454		100.00	146,488		147,472			123,120	153,898	88.01	

(注) 1. 表中の鑑定評価業者欄の「谷澤」は株式会社谷澤総合鑑定所を、「中央」は株式会社中央不動産鑑定所を表します。

(注) 2. 鑑定評価額及び帳簿価額は百万円未満を切捨てております。

(注) 3. ポートフォリオ占有率の計算に当たっては、小数点第3位を四捨五入により記載しております。なお、各運用不動産のポートフォリオ占有率の合計は、四捨五入の関係上、合計数値に一致しない場合があります。

(注) 4. 投資比率の計算に当たっては、小数点第3位を四捨五入により記載しております。なお、投資比率の合計は、四捨五入の関係上、合計数値に一致しない場合があります。

(注) 5. 不動産取得税等の運用不動産の取得にかかる付随費用は、取得価額として資産計上しております。

(注) 6. 「日交元代々木ビル」では、建物経済的残存耐用年数が満了した場合における現況と同程度の建物建替え想定等が実質的に困難であるため、純収益の持続性を前提とした直接還元法の適用は不適切と判断し、これによる収益価格の算出は行っておりません。

(二) エンジニアリングレポートの概要

運用不動産に関する修繕費分析及び地震リスク分析の概要は以下のとおりです。

ポートフォリオPML（全物件の再調達価格合計に対する比）は8.5%、全物件の再調達価格合計は1001.5億円となっております。

	物件名	修繕費分析				地震リスク分析		
		今後15年間の修繕費・更新費 (千円)	調査業者	報告書日付	調査日付	PML(再調達価格に対する比)(%) (注)4.	再調達価格(億円) (注)5.	
事務所	東京都心3区	赤坂協和ビル	571,889	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月12日	15	15.0
		青山サンクレストビル	777,332	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月12日	11	24.0
		アセンド神田	243,352	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月13日	14	9.4
		日交一番町ビル	(注)3. 130,800	株式会社竹中工務店	平成13年8月31日	平成13年6月11日	11	16.0
		VX茅場町ビル	208,840	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年8月2日	13	8.3
		ピサイド白金	147,797	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年10月4日	13	10.6
		ラウンドクロス青山	196,132	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年10月5日	11	10.5
		芝イーストビル	31,164	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年10月5日	11	3.4
		ラウンドクロス赤坂見附	96,433	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年10月5日	12	4.1
		日本橋イーストビル	135,838	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年10月2日	16	9.0
		ランディック南麻布ビル	179,978	清水建設株式会社	平成13年11月30日	平成13年10月13日	8	9.9
		ランディック赤坂ビル	682,880	清水建設株式会社	平成13年11月30日	平成13年10月17日	21	36.5
	その他東京23区	ランディック第2赤坂ビル	84,111	清水建設株式会社	平成13年11月30日	平成13年10月17日	18	7.4
		ランディック第3赤坂ビル	86,959	清水建設株式会社	平成13年11月30日	平成13年10月17日	16	3.3
		ランディック第2三田ビル	201,944	清水建設株式会社	平成13年11月30日	平成13年10月18日	16	8.2
		芝大門ビル	316,211	清水建設株式会社	平成13年11月30日	平成13年10月18日	14	8.0
		ランディック永井ビル	276,518	清水建設株式会社	平成13年11月30日	平成13年10月23日	13	15.2
		オリックス神保町ビル	135,824	清水建設株式会社	平成15年6月27日	平成15年6月9日	11	11.2
		オリックス芝2丁目ビル	88,886	清水建設株式会社	平成15年6月27日	平成15年6月9日	13	20.0
		青山246ビル	(注)3. 128,740	日建設計マネジメン トソリューションズ 株式会社	平成15年12月	平成15年12月9日	14	7.0
		キャロットタワー	775,791	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月13日	4	240.0
		センターまちや	400,846	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月12日	10	34.0
		東陽MKビル	(注)2. 62,610	株式会社日建設計	平成13年8月31日	平成13年5月	13	34.3
		日交元代々木ビル	(注)3. 333,450	株式会社竹中工務店	平成13年8月31日	平成13年6月11日	10	35.6
	日交神楽坂ビル	(注)3. 98,380	株式会社竹中工務店	平成13年8月31日	平成13年6月11日	9	12.9	
	ラウンドクロス西新宿	71,626	清水建設株式会社	平成13年9月14日	平成13年8月21日	13	4.0	
	ピサイド木場	220,336	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年10月2日	12	15.5	
	早稲田駅前ビル	97,242	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年10月2日	9	8.5	
	ウエストサイド五反田	105,944	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年10月4日	13	5.2	
	D T外苑	211,138	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年9月28日	11	14.0	
	代々木フォレストビル	139,472	清水建設株式会社	平成13年11月2日	平成13年9月28日	13	7.1	
	ランディック五反田ビル	140,849	清水建設株式会社	平成13年11月30日	平成13年10月18日	11	8.8	
	東京周辺都市部	サニービル	243,080	日建設計マネジメン トソリューションズ 株式会社	平成14年10月	平成14年9月25日	11	20.3
		オリックス池袋ビル	65,440	清水建設株式会社	平成14年10月11日	平成14年9月19日	10	14.0
		オリックス新宿ビル	91,463	清水建設株式会社	平成15年6月25日	平成15年6月9日	12	19.5
		ネオ・シティ三鷹	190,673	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月14日	9	44.0
エクセレント川崎ビル		(注)3. 243,740	日建設計マネジメン トソリューションズ 株式会社	平成16年3月	平成16年2月27日	17	19.4	
その他地域		オー・エクス芭蕉の辻ビル	175,945	清水建設株式会社	平成13年10月12日	平成13年8月30日	7	8.1
	オー・エクス大津ビル	85,179	清水建設株式会社	平成13年10月12日	平成13年9月21日	13	3.1	
	名古屋伊藤森ビル	944,865	清水建設株式会社	平成15年6月25日	平成15年6月5日	17	40.8	

		物件名	修繕費分析				地震リスク分析	
			今後15年間の修繕費・更新費 (千円)	調査業者	報告書日付	調査日付	PML(再調達価格に対する比)(%) (注)4.	再調達価格(億円) (注)5.
商業	東京都心3区	日本地所南青山ビル	(注)3. 13,200	日建設計マネジメン トソリューションズ 株式会社	平成15年9月	平成15年9月19日	10	1.8
	その他東京 23区	オー・エックス亀戸ビル	42,665	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月13日	16	3.3
		CUBE代官山	(注)3. 23,614	ボヴィス・レンド リース・ジャパン株 式会社	平成16年3月	平成16年3月	10	1.9
	その他地域	オー・エックス水戸ビル	127,542	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月13日	5	5.8
		オー・エックス岐阜ビル	135,642	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月19日	9	6.4
住宅	東京都心3区	パークアクシス西麻布ス テージ	54,500	株式会社日建設計	平成13年8月31日	平成13年5月	10	3.9
	その他東京 23区	グランドメゾン白山	90,999	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月12日	13	5.9
		ソネット上池袋	86,177	清水建設株式会社	平成13年8月31日	平成13年6月12日	11	23.0
その他	東京周辺都 市部	クロスゲート	825,422	清水建設株式会社	平成13年9月14日	平成13年7月16日	4	123.4

(注)1. 上記修繕費分析の数値は、本投資法人の持分にかかわらず、建物1棟全体(但し、「東陽MKビル」に関しては登記上の専有部分)にかかる数値です。

(注)2. 調査日より11年目までの修繕費・更新費等

(注)3. 調査日より12年目までの修繕費・更新費等

(注)4. PML(Probable Maximum Loss)とは、確率統計論的に平均475年に一度起こりうる強さの地震(再現期間475年)を想定したとき、被災後の建築物を被災以前の状態に復旧するための工事費が、再調達価格に対して占める割合(%)を表したものです。建物の地震リスク評価では、予想損失額(横軸)とその損失の年超過確率(縦軸)の関係を表すリスクカーブを算定しますが、損失評価には建物の耐震性能や地震動の性状等に不確実性が伴うため、リスクカーブはばらつきを有します。上記記載のPMLは信頼水準90%のリスクカーブを用い、予想損失額を平均的な値ではなく、その上限値を記載しております。

(注)5. 再調達価格とは、評価対象の建物を調査時点において再建築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。上記記載の数値は、本投資法人による建物の所有割合によらず、建物一棟全体にかかるものです。

(注)6. 地震リスク分析は清水建設株式会社により行われております。

(ホ) 資本的支出の概要

・ 資本的支出の予定

運用不動産に関し、有価証券報告書提出日現在までに実施され又は計画されている改修工事等に伴う資本的支出のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
クロスゲート (神奈川県横浜市)	1・2階風除室設置工事	自 平成16年12月 至 平成17年2月	30	-	-
名古屋伊藤忠ビル (愛知県名古屋市)	全館リニューアル工事	自 平成16年10月 至 平成18年8月	1,492	-	-

・ 期中の資本的支出

運用不動産において、第5期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。第5期の資本的支出は297百万円であり、第5期費用に区分された修繕費176百万円と併せ、473百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在)	目的	実施期間	支出金額 (百万円)
クロスゲート (神奈川県横浜市)	3・4階空調機増設工事	自 平成16年6月 至 平成16年6月	56
クロスゲート (神奈川県横浜市)	セキュリティ工事	自 平成16年8月 至 平成16年8月	30
ラウンドクロス青山 (東京都港区)	エントランスリニューアル工事	自 平成16年6月 至 平成16年8月	95
その他の資本的支出			114
合計			297

・ 長期修繕計画のために積み立てた金銭

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払いに充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てております。

	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
前期末積立金残高(百万円)	-	322	445	491	544
当期積立額(百万円)	322	123	241	277	296
当期積立金取崩額(百万円)	-	-	195	224	102
次期繰越額(百万円)	322	445	491	544	738

(注) 上記に記載した積立金とは別に、区分所有ビル等の管理規約等に基づく修繕積立金として、平成16年8月31日現在228百万円を積み立てております。

(ヘ) 主要な不動産の情報

各運用不動産につき第5期の総賃貸収入合計の10%以上を占める物件は、クロスゲート(13.1%)です。

クロスゲートの概要は以下のとおりです。なお、本投資法人は、平成14年1月10日にクロスゲートを取得したため、本投資法人の取得後の情報に基づいて「稼働率の推移」を記載しております。

(概要)

(平成16年8月31日現在)

テナント数	15
総賃貸面積 (㎡)	25,526.15
総賃貸可能面積 (㎡)	25,952.60
総賃貸収入 (百万円)	860

(注) 上記に記載した「総賃貸収入」は第5期(平成16年3月1日から平成16年8月31日まで)の実績に基づいております。

(稼働率の推移)

	稼働率 (%)
平成14年2月末日	99.1
平成14年3月末日	100.0
平成14年4月末日	100.0
平成14年5月末日	100.0
平成14年6月末日	100.0
平成14年7月末日	100.0
平成14年8月末日	100.0
平成14年9月末日	100.0
平成14年10月末日	100.0
平成14年11月末日	100.0
平成14年12月末日	100.0
平成15年1月末日	99.1
平成15年2月末日	98.8
平成15年3月末日	98.8
平成15年4月末日	99.1
平成15年5月末日	99.1
平成15年6月末日	100.0
平成15年7月末日	100.0
平成15年8月末日	100.0

平成15年9月末日	100.0
平成15年10月末日	98.4
平成15年11月末日	98.4
平成15年12月末日	98.4
平成16年1月末日	98.4
平成16年2月末日	98.4
平成16年3月末日	98.4
平成16年4月末日	98.4
平成16年5月末日	98.4
平成16年6月末日	98.4
平成16年7月末日	98.4
平成16年8月末日	98.4

(ト) 不動産の概要

以下の各表は平成16年8月31日現在にて本投資法人が保有している運用不動産の個別の概要を示したものです(以下「個別不動産概要表」といいます。)。個別不動産概要表は以下の方針で記載されております。

個別不動産の概要

「所在地」は、住居表示にて記載を行っております。そのため、登記簿上記載されている地番とは異なる場合があります。

「前所有者」は、運用不動産又は運用不動産を信託財産とする不動産信託受益権を本投資法人に対して譲渡した原所有者(名称については、譲渡時点での名称にて記載しております。)を意味します。なお、本投資法人が不動産信託受益権として取得した運用不動産については、「前所有者」欄において、当該取得時における信託受託者を内書きしております。

「取得年月日」とは、本投資法人が運用不動産又は運用不動産を信託財産とする信託受益権を取得した日付をいいます。

「立地条件」は、不動産鑑定士の作成した不動産鑑定評価書に記載された数値に基づいて記載しております。但し、不動産鑑定評価書に数値が記載されていない場合には、「不動産の表示に関する公正競争規約(首都圏)」(公正取引委員会告示第14号)に基づき、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出した数値を記載しております。なお、端数が生ずる場合は切り上げております。

「取得価格」は、単位未満を切捨てております。

「取得時鑑定評価額」は、個々の運用不動産の投資を行う際に取得した鑑定評価上の評価額をいいます。単位未満を切捨てております。

「地積」は、原則として登記簿上表示されている地積に従っております。

「用途地域」には、都市計画法上の指定用途地域を記載しております。

土地の「所有形態」には、建物所有者の有する敷地の利用権の種類(及び敷地利用権の保有割合)を記載しております。

建物の「用途」は、いずれも登記簿の「種類」欄に表示されているものですが、実際の使

用目的と異なる場合があります。各運用不動産の過半を超える床面積にて実際に利用されている用途については、前記「(イ)投資不動産一覧」をご参照下さい。

「建築時期」は、登記簿上表示されている当初新築時点(不詳のものは、他の資料に基づき記載しております。)にて記載を行っております。

「他所有者」には、その名称の開示につき同意を得られた法人についてのみ記載しております。

「延床面積」には、登記簿上表示されている床面積合計を記載しております。

建物の「持分(所有割合)」には、登記簿上表示されている専有部分にかかる床面積における本投資法人の所有する専有部分にかかる床面積割合の合計を記載しております。

敷地権割合、面積等の数値については小数点第3位を四捨五入により記載しております。

「PML」(Probable Maximum Loss)とは、確率統計論的に平均475年に一度起こりうる強さの地震(再現期間475年)を想定したとき、被災後の建築物を被災以前の状態に復旧するための工事費が、再調達価格に対して占める割合(%)を表したものです。建物の地震リスク評価では、予想損失額(横軸)とその損失の年超過確率(縦軸)の関係を表すリスクカーブを算定しますが、損失評価には建物の耐震性能や地震動の性状等に不確実性が伴うため、リスクカーブはばらつきを有します。PMLは信頼水準90%のリスクカーブを用い、予想損失額を平均的な値ではなく、その上限値を記載しております。

「再調達価格」とは、評価対象の建物を調査時点において再建築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額をいいます。数値は、本投資法人による建物の所有割合によらず、建物一棟全体にかかるものです。

地震リスク分析(PML)は清水建設株式会社により行われております。

「外部管理会社」には、主たる不動産管理会社たるオリックス・アセットマネジメント株式会社が、外部の不動産管理会社に業務の一部を再委託している場合の当該外部管理会社名を記載しております。また、運用不動産の中には賃借人にて個別に不動産管理を行っている場合等がありますので、その場合には「外部管理会社」欄には、「-」で記載しております。なお、主たる不動産管理会社たるオリックス・アセットマネジメント株式会社による不動産管理業務の概要については、前記「第1.投資法人の状況 / 2.投資方針 / (1)投資方針 / 不動産管理方針」をご参照下さい。

特記事項

平成16年8月31日を調査時点として物件調査を行い記載しております。

(注)以下の個別不動産概要表の前所有者欄に記載の「オーリート・ワン有限会社」、「オーリート・ツー有限会社」、「オーリート・スリー有限会社」、「オーアール・ワン有限会社」及び「オーエックス・ワン有限会社」は、本投資法人が当該運用不動産を取得した時点では、「オーリート・ワン有限会社」は英領ケイマン諸島の特別目的会社であるオーリート・ワン(ケイマン)リミテッドからの出資を受け、オリックス株式会社が匿名組合出資を行う本邦内の有限会社でした。またそれ以外の有限会社は全てオリックス株式会社の100%出資会社でした。これらの有限会社はオリックス株式会社の役職員がその役員となっていました。

赤坂協和ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区赤坂一丁目6番14号		
前所有者		オーリート・ツー有限公司（安田信託銀行株式会社）		
立地条件		東京メトロ線「溜池山王」駅から徒歩3分	取得年月日	平成13年12月1日
取得価格		2,087百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	2,087百万円（平成13年8月31日）
土地	地積	901.25㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（共有持分68.86%）		
建物	用途	事務所（一部、倉庫及び駐車場を含みます。）	建築時期	昭和53年6月
	所有形態	区分所有	他所有者	個人、法人等、計約10名
	延床面積（一棟全体）	6,951.11㎡	持分（所有割合）	3,369.67㎡（区分所有割合68.86%）
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		
PML（地震保険の有無）		15%（無）	再調達価格	15.0億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社	野村不動産株式会社
<p>特記事項</p> <p>< 行政法規関係 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 本建物は、昭和53年6月建築であり、旧建築基準法施行令に準拠して設計・施工された建物のため、耐震性能等について既存不適格の建築物であり、現行建築基準法の一部の規定が適用されておりません。 本物件は、「港区開発事業にかかる定住促進指導要綱」及び「同実施要綱」（平成3年6月施行）に基づき、建替え等一定の条件の下で住宅付置義務が課されており、建替え等の際に現状の建物と同様の建物を建築できない可能性があります。 <p>< 取り決め等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 区分所有規約にて、区分所有者がその専有部分を第三者に賃貸又は売却する場合、予め書面にて管理者に届け出なければならない旨の規定があり、その内容が本投資法人に承継されております。 <p>< 境界確認及び越境物等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において本物件と北西側公道（六本木通り）との間の境界確定が行われておりません。 本物件と南側公道との境界確定が本物件建築後行われた結果、建築確認時点の地積と異なるため、容積率超過によって建替え等の際に現状の建物と同様の建物を建築できない可能性があります。 北西側隣接地（地番602番21）の建物換気扇設備一部及び湯沸器排気筒一部並びに電話線引込線一部が、本物件に越境しております。 本物件の扉の一部（支柱部分）が、北側隣接地に越境しております。 本物件と南側公道との境界標の一部に欠損が生じたため、港区と協議の上、復元を検討しております。 				

青山サンクレストビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区北青山二丁目13番5号		
前所有者		オーリート・ツー有限会社		
立地条件		東京メトロ線「外苑前」駅から徒歩2分	取得年月日	平成13年12月1日
取得価格		3,356百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	3,356百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	1,682.34㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(共有持分38.0%)		
建物	用途	店舗	建築時期	昭和54年9月
	所有形態	区分所有	他所有者	日本生命保険相互会社
	延床面積(一棟全体)	9,851.12㎡	持分(所有割合)	2,818.18㎡ (区分所有割合38.0%)
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建		
PML(地震保険の有無)		11%(無)	再調達価格	24.0億円
担保設定の有無		抵当権(仮登記)	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 本建物は、昭和54年9月建築であり、旧建築基準法施行令に準拠して設計・施工された建物のため、耐震性能等について既存不適格の建築物であり、現行建築基準法の一部の規定が適用されておりません。 本物件は、敷地上的土地・建物等に「東京都駐車条例」に基づく確認申請時の駐車場付置義務を満たすために、本投資法人が近隣より駐車場を賃借し、さらにテナントに転貸しております。 本物件は、「港区開発事業にかかる定住促進指導要綱」及び「同実施要綱」(平成3年6月施行)に基づき、建替え等一定の条件の下で住宅付置義務が課されており、現状の建物と同様の建物を建築できない可能性があります。 本物件の3階及び4階部分の用途については、登記上は店舗となっておりますが、事務所・ショールーム等への用途に限定し、賃貸しております。 <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本共用部分の一部(約25㎡)をテナント1社に対して賃貸しております。また、本投資法人に専用使用権が区分所有規約に基づいて認められている部分のうち5箇所(合計約90㎡)が共用部分として利用されております。なお、かかる規約上の持分区分と実体がそぐわない点につき、持分比率は変更せずに持分区分の変更を行うことを日本生命保険相互会社との間で協議中です。 本投資法人と本物件の他の建物区分所有者・敷地共有者である日本生命保険相互会社との間で、平成13年12月25日付覚書にて敷地利用権と建物専有部分を分離して処分しない旨を合意しております。 前々々所有者と本物件の他の建物区分所有者・敷地共有者である日本生命保険相互会社との間で、昭和57年6月30日付にて前々々所有者が日本生命保険相互会社に対し、区分所有建物を譲渡するに当たり、優先交渉権を付与すべき旨の取り決めがあり、かかる取り決めが、物件の前々所有者及び前所有者を経由し、本投資法人に承継されている可能性があります。 本物件の外部管理会社を平成16年4月16日より三井不動産ビルマネジメント(株)に委託しております。 <p><瑕疵等></p> <ul style="list-style-type: none"> 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート(平成13年6月実施)によれば、一部の天井材としてアスベストが使用されており、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となりますが、外観は健全で劣化の様子はないとされております。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の境界ブロック塀一部、フェンス一部が、北東側隣接地(地番84番19)に越境しております。 南東側隣接地(地番84番13)の建物排気フード一部及び雨樋一部が、本物件に越境しております。 北東側隣接地(地番84番8)の建物排気フード一部及び水道メーター一部が、本物件に越境しております。 <p><その他></p>				

- ・ 本物件の3階貸室内（専有部分）において、本投資法人と日本生命保険相互会社との間で区分所有登記がなされておりますが、それぞれの専有部分を区分する壁が除去され、それぞれが同一の建物賃借人であるテナントに賃貸しております。将来、建物賃借人であるテナントが退去後には、界壁を復旧する予定です。

アセンド神田

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都千代田区神田富山町10番2号		
前所有者		オーリート・ツー有限公司		
立地条件		東京メトロ線「神田」駅から徒歩4分	取得年月日	平成13年12月1日
取得価格		670百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	670百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	598.78㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(敷地権割合31.09%)		
建物	用途	事務所(一部、駐車場を含み ます。)	建築時期	昭和63年11月
	所有形態	区分所有	他所有者	三井不動産販売株式会社
	延床面積 (一棟全体)	4,043.95㎡	持分	1,230.47㎡
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
PML(地震保険の有無)		14%(無)	再調達価格	9.4億円
担保設定の有無		抵当権(仮登記)	外部管理会社	野村不動産株式会社
<p>特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件は、「千代田区住宅基本条例」(平成4年3月施行)に基づく「千代田区住宅付置制度要綱」により建替え等一定の条件の下で住宅付置義務が課されており、建替え等の際に現状の建物と同様の建物が建築できない可能性があります。 本物件は、「神田紺屋町周辺地区の地区計画」(平成12年7月都市計画決定、平成16年8月1日施行)に基づく「地区整備計画」により建替え等一定の条件の下で容積率、敷地の最低面積等の制限が課されております。 <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の前所有者であるオーリート・ツー有限公司と他の区分所有者である三井不動産販売株式会社は、平成12年12月5日付覚書において、本物件の譲渡につき本投資法人を譲渡先とする場合以外、相互に優先交渉権を付与しており、この内容が本投資法人に承継されております。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において本物件と公有地以外の隣接土地との間の各境界について境界確定が行われております。但し、本物件の前々所有者である三井不動産販売株式会社と一部の隣接地所有者との間の合意に関し、隣接地の一部共有者の署名捺印がないことから、隣接地の一部共有者に対抗できない可能性があります。 本物件の建物共用部分である侵入防止扉の一部が、西側隣接地に越境しております。 西側隣接地の建物の壁一部、水道管一部、配電線一部及び空中アンテナ一部が、本物件に越境しております。 南西側隣接地の建物のダクト一部・空調室外機及び侵入防止扉(但し、隣接地の前所有者との口頭合意により設置されたもの。)が、本物件に越境しております。 				

日交一番町ビル

事務所部分				
特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都千代田区一番町13番3号		
前所有者		オーアール・ワン有限会社（中央三井信託銀行株式会社）		
立地条件		東京メトロ線「半蔵門」駅から徒歩1分	取得年月日	平成13年12月1日
取得価格		3,900百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	3,900百万円（平成13年8月31日）
土地	地積	975.23㎡	用途地域	商業地域・第2種住居地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所	建築時期	平成6年3月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	4,278.36㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
PML（地震保険の有無）		11%（無）	再調達価格	16.0億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
駐車場部分				
特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都千代田区一番町13番4号		
前所有者		オーアール・ワン有限会社		
土地	地積	173.32㎡	用途地域	商業地域・第2種住居地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	駐車場	建築時期	平成6年2月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	87.97㎡		
	構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建		
特記事項				
<p>< 行政法規関係 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件は、「千代田区住宅基本条例」（平成4年3月施行）に基づく「千代田区住宅付置制度要綱」により、建替え等一定の条件の下で住宅付置義務が課されており、建替え等の際に現状の建物と同様の建物が建築できない可能性があります。 <p>< 境界確認及び越境物等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の境界ブロック塀一部が、隣接地（地番13番15等）に越境しており、再建築の際に本投資法人の責任で越境状況の解消を図ること等を約する覚書を締結しております。 北東側隣接地（地番13番5、13番7）との間で、相互にブロック塀が越境し、また、本物件のコンクリート基礎及び万年塀の一部が北東側隣接地（地番13番7）側へ越境しており、隣接地所有者との間で再建築の際、協議の上、それぞれの責任と負担で越境状況の解消を図ること等を約する覚書を締結しております。 				

V X 茅場町ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都中央区日本橋茅場町二丁目16番3号		
前所有者		オーエックス・ワン有限会社（中央三井信託銀行株式会社）		
立地条件		東京メトロ線「茅場町」駅から徒歩1分	取得年月日	平成13年12月1日
取得価格		880百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	880百万円（平成13年8月31日）
土地	地積	408.36㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・車庫	建築時期	平成3年9月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	2,085.85㎡		
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付7階建		
PML（地震保険の有無）		13%（無）	再調達価格	8.3億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社	野村不動産株式会社
<p>特記事項</p> <p>< 取り決め等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の前建物賃借人兼転貸人であるオリックス株式会社と全ての建物賃借人であるテナントとの間には、5～6階部分については平成13年2月1日から、地下1階～地上4階までは同年3月1日から、7階は同年4月16日から、平成18年5月31日までの定期建物賃貸借契約が平成12年12月26日付で締結（賃貸期間中における解約の禁止及び賃料を改訂しないことが約定されております。）されており、この内容が本投資法人に承継されております。 本物件の駐車場（全17台中16台分対象）の前駐車場賃借人兼転貸人であるオリックス株式会社と駐車場賃借人との間には、賃借人による第三者への転貸と賃料保証からなる駐車場賃貸借契約が平成13年2月19日付で締結（前駐車場賃借人兼転貸人による電気料・設備メンテナンス費及び補修費・保険料・公租公課の負担が約定されております。）されており、この内容が本投資法人に承継されております。なお、当該駐車場賃貸借契約について、本投資法人は、平成14年6月13日付駐車場契約条件変更契約を締結し、平成14年7月1日より1台分を貸し増すこととし、全駐車場について賃貸しております。 <p>< 境界確認及び越境物等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 南側隣接地との間で進入禁止扉2箇所（なお所有者は不明です。）が、相互に越境しております。 <p>< 費用負担等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 上記< 取り決め等 >をご参照下さい。 				

ビサイド白金

特定資産の種類		不動産	
所在地		東京都港区白金台五丁目18番9号	
前所有者		有限会社タスカニー	
立地条件		東京メトロ・都営地下鉄線「白金台」駅から徒歩3分	取得年月日 平成13年12月21日
取得価格		1,300百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点) 1,300百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	826.79m ² (注)	用途地域 商業地域
	所有形態	所有権	
建物	用途	店舗・事務所・共同住宅・ 駐車場	建築時期 平成1年9月
	所有形態	一棟所有	
	延床面積	3,231.05m ²	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建	
PML(地震保険の有無)		13%(無)	再調達価格 10.6億円
担保設定の有無		抵当権(仮登記)	外部管理会社 オリックス日本地所株式会社
特記事項 <行政法規関係> ・ 本物件の北西側前面街路である区道については、建築基準法第42条第2項の規定の適用を受けることから、本建物は敷地につきセットバックして建築されております。 ・ 平成16年6月24日付の用途地域の見直しにより、敷地の内、第一種住居地域が商業地域へと変更となりました。 <境界確認及び越境物等> ・ 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において本物件と南西側隣接地(地番25番6)との境界確定が行われておりません。			
(注) ・ 本物件の汚水弁の一部が隣接地に越境していたため、その解消のため隣接地所有者より平成16年3月1日付で取得した土地(0.49m ²)を含みます。 ・ 本物件は平成16年8月20日付で「ダヴィンチ白金台」から「ビサイド白金」に名称変更いたしました。			

ラウンドクロス青山

特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都港区南青山二丁目27番25号			
前所有者	有限会社モデーロ			
立地条件	東京メトロ線「外苑前」駅から徒歩2分	取得年月日	平成13年12月21日	
取得価格	4,529百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	4,529百万円 (平成13年8月31日)	
土地	地積	809.48㎡	用途地域	商業地域・第2種住居地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	店舗・事務所・教習所	建築時期	昭和61年10月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	4,540.71㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
PML(地震保険の有無)	11%(無)	再調達価格	10.5億円	
担保設定の有無	抵当権(仮登記)	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社	
特記事項 <行政法規関係> ・本物件に含まれる北東側私道(地番461番4外)の一部は、建築基準法第42条第2項の規定の適用を受けることから、本物件の一部敷地につきセットバックして建築物を建築しなければならない可能性があります。 <取り決め等> ・隣接地所有者と前々所有者間の昭和60年7月6日付土地交換契約にて、前々所有者が隣接地所有者に対し本物件の敷地一部を道路としてその地上、地下を使用する権利を認めており、この内容が本投資法人に承継されております。 <境界確認及び越境物等> ・隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において本物件と北東側隣接地(地番463番6)との境界確定が行われておりません。 ・北東側隣接地(地番461番7)の敷地コンクリート階段一部が、本物件に越境しております。 ・東側隣接地(地番468番)の敷地ブロック塀一部、建物の換気扇一部、敷地のコンクリート塀及び給湯設備一部が、本物件に越境しております。				
(注)本物件は平成16年8月20日付で「ダヴィンチ青山」から「ラウンドクロス青山」に名称変更いたしました。				

芝イーストビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区芝二丁目3番9号		
前所有者		有限会社モデーロ		
立地条件		都営地下鉄線「大門」駅から徒歩7分	取得年月日	平成13年12月21日
取得価格		707百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	707百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	183.63m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所	建築時期	平成5年3月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	1,287.62m ²		
	構造	鉄骨造陸屋根9階建		
PML(地震保険の有無)		11%(無)	再調達価格	3.4億円
担保設定の有無		抵当権(仮登記)	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
特記事項 <境界確認及び越境物等> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本物件の侵入禁止用扉一部(なお所有者は不明です。)が、南側隣接地に越境しております。 ・ 北側隣接地の建物配管設備一部が、本物件に越境しております。 ・ 西側隣接地との間で万年塀及びその支柱(なお、これらの所有者は不明です。)が、相互に越境しております。 				

ラウンドクロス赤坂見附

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区赤坂三丁目9番18号		
前所有者		有限会社モデーロ		
立地条件		東京メトロ線「赤坂見附」駅から徒歩2分	取得年月日	平成13年12月21日
取得価格		1,650百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	1,650百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	213.81㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	店舗・事務所	建築時期	昭和63年2月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	1,526.01㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
PML(地震保険の有無)		12%(無)	再調達価格	4.1億円
担保設定の有無		抵当権(仮登記)	外部管理会社	野村不動産株式会社
<p>特記事項</p> <p><瑕疵等></p> <ul style="list-style-type: none"> 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート(平成13年10月実施)によれば、エレベータ機械室の天井に施工された吹付被覆材にアスベストが使用されている可能性があり、直ちに飛散する状況ではないものの、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となるとされております。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において本物件と南東側隣接地(地番940番)との境界が確認できておりません。 南側隣接地の建物の配電盤一部が、本物件に越境しております。 <p>(注)本物件は平成16年11月1日付で「ダヴィンチ赤坂見附」から「ラウンドクロス赤坂見附」に名称変更いたしました。</p>				

日本橋イーストビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都中央区東日本橋二丁目24番14号		
前所有者		有限会社モデーロ		
立地条件		J R 線「馬喰町」駅から 徒歩3分	取得年月日	平成13年12月21日
取得価格		1,720百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	1,720百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	440.59㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期	平成1年10月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	3,087.98㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根8階建		
P M L (地震保険の有無)		16% (無)	再調達価格	9.0億円
担保設定の有無		抵当権 (仮登記)	外部管理会社	野村不動産株式会社
<p>特記事項</p> <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 東側隣接地の建物に付属する配管設備一部が、本物件に越境しており、隣接地所有者より再建築又は売却時 の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ることや、本物件に重大な影響を及ぼす場合の本物件所有 者の請求による隣接地所有者の越境状況の解消等を約する確認書を取得済みであり、この内容が本投資法人 に承継されております。 				

ランディック南麻布ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区南麻布四丁目11番21号		
前所有者		オーリート・ツー有限公司（シティトラスト信託銀行株式会社）		
立地条件		東京メトロ線「広尾」駅から徒歩12分	取得年月日	平成13年12月21日
取得価格		1,394百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	1,394百万円（平成13年8月31日）
土地	地積	941.77㎡（借地権につき対抗力のない地積は、このうち14.91㎡です。）	用途地域	商業地域・第2種中高層住居専用地域
	所有形態	借地権（借地借家法第2条に定める土地の賃借権）		
建物	用途	事務所・居宅・駐車場	建築時期	平成4年5月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	4,159.49㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根銅板葺地下1階付6階建		
PML（地震保険の有無）		8%（無）	再調達価格	9.9億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社	オリックス日本地所株式会社
<p>特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件は、「港区開発事業にかかる定住促進指導要綱」及び「同実施要綱」（平成3年6月施行）に基づき、建替え等一定の条件の下で住宅付置義務が課されており、現状の建物と同様の建物を建築できない可能性があります。 <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件は、単独所有の借地権付建物（借地権の内容は、原因：平成1年12月20日設定、目的：堅固な建物所有、存続期間：借地権設定日より60年。）です。 敷地である地番36番6（地積926.86㎡）にかかる借地権については当該借地上に登録した建物を所有しているために対抗力を有しますが、地番35番14（地積14.91㎡）については、その上に建物がなく、借地権に対抗力がありません。 <p><瑕疵等></p> <ul style="list-style-type: none"> 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート（平成13年10月実施）によれば、1階駐車場の天井部材にアスベストが使用されており、直ちに飛散する状況ではないものの、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となるとされています。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は借地権に基づき土地を占有しているため、土地所有者の境界確認、越境物に関する資料を確認していません。 				

ランディック赤坂ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区赤坂二丁目3番4号		
前所有者		オーリート・ツー有限公司(シティトラスト信託銀行株式会社)		
立地条件		東京メトロ線「溜池山王」駅から徒歩1分	取得年月日	平成14年1月10日
取得価格		11,580百万円	取得時鑑定評価額(価格時点)	11,580百万円(平成13年8月31日)
土地	地積	1,734.67㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所	建築時期	昭和48年1月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	16,272.05㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付10階建		
PML(地震保険の有無)		21%(有)	再調達価格	36.5億円
担保設定の有無		抵当権(仮登記)	外部管理会社	野村不動産株式会社
<p>特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 本建物は、昭和48年1月建築であり、旧建築基準法施行令に準拠して設計・施工された建物のため、耐震性能等について既存不適格の建築物であり、現行建築基準法の一部の規定が適用されておりません。 本物件の前面道路部分は、拡幅により都市計画道路として事業決定されており、前面計画道路部分が売却されております。また、これにより、現状、容積率超過の既存不適格であるため将来の増改築等の際に現状の建物と同一規模の建物が建築できない可能性があります。 本物件は、「港区開発事業にかかる定住促進指導要綱」及び「同実施要綱」(平成3年6月施行)に基づき、建替え等一定の条件の下で住宅付置義務が課されており、現状の建物と同様の建物が建築できない可能性があります。 <p><瑕疵等></p> <ul style="list-style-type: none"> 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート(平成13年10月実施)によれば、(1)煙突、地下3階機械室壁、天井、非常用自家発電装置の排気管及び換気ダクトのパッキンにアスベストが使用されていると推察され、直ちに飛散する状況ではないものの、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となり、(2)地下2階変電室にPCB入り使用済コンデンサが保管され、エレベータ機械室壁制御盤の電解コンデンサにPCBが使用されており、処分時には適切な処理方法に基づいて処分する必要があるものの、実施日現在は適切な管理・使用がなされている、とされております。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 南東側隣接地との間で、相互に隣接地所有者の庇及び本物件の排気ダクト及びパイプが越境しており、隣接地所有者との間で、それぞれが撤去を申し出た際のそれぞれの負担と責任における越境物の撤去と、改築等の際に越境状況の解消を図ること等を約する確認書を、平成13年10月25日付で、前所有者シティトラスト信託銀行株式会社と隣接地所有者が締結しており、この内容が本投資法人に承継されております。 南東側隣接地との間で進入禁止扉2箇所(なお所有者は不明です。)が、相互に越境しております。 <p><その他></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件には、ランディック第3赤坂ビルの受変電設備・火災受信盤が設置されており、使用に当たり同ビルと不可分と考えられることから、売却時等において一体での処分を検討する必要があります。 				

ランディック第2赤坂ビル

特定資産の種類		不動産	
所在地		東京都港区赤坂二丁目10番9号	
前所有者		オーリート・ツー有限公司(シティトラスト信託銀行株式会社)	
立地条件		東京メトロ線「溜池山王」駅から徒歩3分	取得年月日 平成14年1月10日
取得価格		2,624百万円	取得時鑑定評価額(価格時点) 2,624百万円(平成13年8月31日)
土地	地積	476.87㎡	用途地域 商業地域
	所有形態	所有権	
建物	用途	店舗・事務所	建築時期 昭和53年10月
	所有形態	一棟所有	
	延床面積	3,288.83㎡	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	
PML(地震保険の有無)		18%(無)	再調達価格 7.4億円
担保設定の有無		抵当権(仮登記)	外部管理会社 野村不動産株式会社
<p>特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 本建物は、昭和53年10月建築であり、旧建築基準法施行令に準拠して設計・施工された建物(但し、一部増築部分は除きます。)のため、耐震性能等について既存不適格の建築物であり、現行建築基準法の一部の規定が適用されておりません。 本物件は、「港区開発事業にかかる定住促進指導要綱」及び「同実施要綱」(平成3年6月施行)に基づき、建替え等一定の条件の下で住宅付置義務が課されており、現状の建物と同様の建物が建築できない可能性があります。 <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 物件調査時点までの調査において、本物件の屋上に広告物を設置する契約を締結しているテナントとの間で、同テナントが設置した広告物の撤去とその際の費用負担に関し、協議中です。 <p><瑕疵等></p> <ul style="list-style-type: none"> 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート(平成13年10月実施)によれば、1階旧ポンプ室の壁と天井にアスベストが使用されていると推察され、直ちに飛散する状況ではないものの、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となるとされています。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 南側隣接地との間で、相互に隣接地所有者の排煙ダクト、電気メーター、低圧変流器及び本物件の床タイル貼り、塩ビパイプが越境しており、隣接地所有者との間で、それぞれが撤去を申し出た際のそれぞれの負担と責任における撤去と、改築等の際に越境状況の解消を図ること等を約する覚書を、平成13年10月18日付で、前所有者シティトラスト信託銀行株式会社と隣接地所有者が締結しており、この内容が本投資法人に承継されています。 北側隣接地の排気ダクトが、本物件に越境しており、本物件所有者の撤去の申し出の際の隣接地所有者の負担と責任における撤去と、再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する覚書を、平成13年10月22日付で、前所有者シティトラスト信託銀行株式会社が取得しており、この内容が本投資法人に承継されています。 			

ランディック第3赤坂ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区赤坂二丁目3番2号		
前所有者		オーリート・ツー有限公司(シティトラスト信託銀行株式会社)		
立地条件		東京メトロ線「溜池山王」駅から徒歩1分	取得年月日	平成14年1月10日
取得価格		697百万円	取得時鑑定評価額(価格時点)	697百万円(平成13年8月31日)
土地	地積	159.05㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	店舗・事務所	建築時期	昭和56年6月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	1,065.67㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
PML(地震保険の有無)		16%(無)	再調達価格	3.3億円
担保設定の有無		抵当権(仮登記)	外部管理会社	野村不動産株式会社
<p>特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 本建物は、昭和56年6月建築であり、旧建築基準法施行令に準拠して設計・施工された建物のため、耐震性能等について既存不適格の建築物であり、現行建築基準法の一部の規定が適用されておりません。 <p><瑕疵等></p> <ul style="list-style-type: none"> 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート(平成13年10月実施)によれば、エレベータ機械室の鉄骨に施工された吹付被覆材にアスベストが使用されていると推察され、直ちに飛散する状況ではないものの、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となるとされています。 <p><その他></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の受変電設備・火災受信盤がランディック赤坂ビルに設置されており、使用に当たり同ビルと不可分と考えられることから、売却時等において一体での処分を検討する必要があります。 				

ランディック第2三田ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区芝五丁目5番1号		
前所有者		オーリート・ツー有限公司(シティトラスト信託銀行株式会社)		
立地条件		都営地下鉄線「三田」駅から徒歩5分	取得年月日	平成14年1月10日
取得価格		1,748百万円	取得時鑑定評価額(価格時点)	1,748百万円(平成13年8月31日)
土地	地積	666.07㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所	建築時期	平成2年5月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	3,385.98㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
PML(地震保険の有無)		16%(無)	再調達価格	8.2億円
担保設定の有無		抵当権(仮登記)	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件は、「港区開発事業にかかる定住促進指導要綱」及び「同実施要領」(平成3年6月施行)に基づき、建替え等一定の条件の下で住宅付置義務が課されており、現状の建物と同様の建物が建築できない可能性があります。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 東側隣接地(地番2番441)のステンレスパイプが、本物件に越境しており、本物件所有者の撤去の申し出の際の隣接地所有者の負担と責任における撤去と、再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する念書を、平成13年10月19日付で、前所有者シティトラスト信託銀行株式会社が取得しており、この内容が本投資法人に承継されております。 東側隣接地(地番2番90)の污水管、污水枘等が、本物件に越境しており、越境状況の相互での確認と建替え等の際に隣接地所有者の費用と責任により越境解消を約する旨の平成2年5月14日付覚書が、前々々所有者から前々々所有者に差入れられており、この内容が本投資法人に承継されております。 本物件と東側隣接地との境界標の一部に欠損があり、復元につき隣接地所有者との協議を検討中です。 <p><その他></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の地下1階の事務室部分につき、建築基準法上、構造上の観点から1階の事務室と一体にて賃貸する必要があります。 				

芝大門ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区芝大門一丁目3番4号		
前所有者		オーリート・ツー有限公司(シティトラスト信託銀行株式会社)		
立地条件		東京メトロ線「大門」駅から徒歩4分	取得年月日	平成14年1月10日
取得価格		2,195百万円	取得時鑑定評価額(価格時点)	2,195百万円(平成13年8月31日)
土地	地積	472.11㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期	昭和63年10月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	3,446.57㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
PML(地震保険の有無)		14%(無)	再調達価格	8.0億円
担保設定の有無		抵当権(仮登記)	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件は、「港区開発事業にかかる定住促進指導要綱」及び「同実施要綱」(平成3年6月施行)に基づき、建替え等一定の条件の下で住宅付置義務が課されており、現状の建物と同様の建物を建築できない可能性があります。 <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の全ての建物賃借人であるテナントとの間の平成15年12月19日付賃貸借契約において、平成19年1月31日までの期間に限り、当該契約を解約(一部解約を含む)することができない旨合意がなされております。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 南側隣接地の排気パイプ・空調室外機が、本物件に越境しており、本物件所有者の撤去の申し出の際の隣接地所有者(及びその借家人)の負担と責任における撤去と、再建築の際に隣接地所有者(及びその借家人)の責任で越境状況の解消を図ること等を約する念書を、平成13年10月19日付で、前所有者シティトラスト信託銀行株式会社が取得しており、この内容が本投資法人に承継されております。 				

ランディック永井ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都中央区築地三丁目9番9号外		
前所有者		オーリート・ツー有限公司（シティトラスト信託銀行株式会社）		
立地条件		東京メトロ線「築地」駅から徒歩1分	取得年月日	平成14年1月10日
取得価格		3,378百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	3,378百万円（平成13年8月31日）
土地	地積	840.99㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（但し、うち698.32㎡については共有（共有持分94.49%）。）		
建物	用途	事務所（一部、店舗、居宅、駐車場及び倉庫を含みます。）	建築時期	平成4年5月
	所有形態	区分所有	他所有者	個人2名
	延床面積（一棟全体）	6,176.84㎡	持分（所有割合）	4,223.74㎡（1棟の建物における区分所有割合95.42%）
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
PML（地震保険の有無）		13%（無）	再調達価格	15.2億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社	オリックス日本地所株式会社
<p>特記事項</p> <p>< 取り決め等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の区分所有規約により本投資法人が区分所有権を第三者に譲渡しようとするときは、第三者に優先して他の区分所有者全員と譲渡に関する交渉を行うものと定められ、その交渉においていずれの者とも合意が成立しない場合にのみ、第三者に譲渡することが可能とされております。 前々所有者と他の区分所有者との間で、平成4年6月10日付区分所有規約にて相互での優先交渉義務が約定され、この内容が前所有者を経由して本投資法人に承継されております。なお、前所有者の本投資法人への譲渡に当たって、これに従い優先交渉を行いました。が、本書日付現在において、区分所有者1名より購入の意思のないことにつき文書による明確な回答が得られておりません。 本物件の駐車場一部（全28台中10台分対象）の賃借人との間には、賃借人による第三者への転貸と賃料保証からなる駐車場賃貸借契約が平成14年9月30日付で締結（本投資法人による電気料・設備メンテナンス費及び補修費・保険料（火災保険及び施設賠償責任保険）・公租公課等の負担が約定されております。）されております。 <p>< 瑕疵等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート（平成13年10月実施）によれば、掃除用流し室の天井等にアスベストが使用されており、直ちに飛散する状況ではないものの、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となる、とされております。 <p>< 費用負担 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 上記< 取り決め等 >をご参照下さい。 				

オリックス神保町ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都千代田区神田神保町二丁目4番13号		
前所有者		オリックス株式会社		
立地条件		東京メトロ・都営地下鉄線「神保町」駅から徒歩1分	取得年月日	平成15年9月29日
取得価格		4,177百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	4,177百万円 (平成15年5月31日)
土地	地積	598.04m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期	平成9年3月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	4,247.18m ²		
	構造	鉄骨造陸屋根地下1階付8階建		
PML(地震保険の有無)		11%(無)	再調達価格	11.2億円
担保設定の有無		抵当権(仮登記)	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
特記事項 <行政法規> ・ 本物件の西側前面街路である私道については、建築基準法第42条第2項の規定の適用を受けることから、本建物は敷地側にセットバックして建築されております。 <境界確認及び越境物等> ・ 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において本物件と西側私道及び北側隣接地(4番11)との間の境界確定が行われていません。				

オリックス芝2丁目ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区芝二丁目14番5号		
前所有者		オリックス・リアルエステート株式会社		
立地条件		東京メトロ線「三田」駅から徒歩7分	取得年月日	平成15年9月29日
取得価格		7,500百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	7,500百万円 (平成15年5月31日)
土地	地積	1,368.45㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期	平成15年1月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	9,223.18㎡(その他附属建物24.00㎡あり。)		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建		
PML(地震保険の有無)		13%(無)	再調達価格	20.0億円
担保設定の有無		抵当権(仮登記)	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
特記事項 <行政法規等> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の西側前面街路の一部である私道については、建築基準法第42条第2項の規定の適用を受けることから、本建物は敷地側にセットバックして建築されております。 本物件は、「港区開発事業にかかる定住促進指導要綱」及び「同実施要領」(平成3年6月施行)に基づき、建替え等一定の条件の下で住宅付置義務が課されており、現状の建物と同様の建物が建築できない可能性があります。 <瑕疵等> <ul style="list-style-type: none"> 地下1階の専用の保管場所にPCBを含むコンデンサー及び蛍光灯安定器が廃棄物として保管されております。但し、保管の表示、立ち入り禁止措置、PCB廃棄物の密閉保管などの安全対策は適切に実施されております。 <境界確認及び越境物等> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の境界標につき、一部欠損及び境界確認書と現存する境界標の種類が異なっており、復元を検討中です。 				

青山246ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区南青山5丁目6番26号		
前所有者		青山二四六ビル管理株式会社		
立地条件		東京メトロ線「表参道」駅から徒歩1分	取得年月日	平成16年3月3日
取得価格		5,200百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	4,896百万円 (平成15年12月1日)
土地	地積	427.46㎡	用途地域	商業地域・第2種住居地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	銀行・事務所	建築時期	平成2年11月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	2,805.01㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
PML(地震保険の有無)		14%(無)	再調達価格	7.0億円
担保設定の有無		抵当権(登記留保)	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> ・本建物の一部においては、不燃材による間仕切を変更して賃貸したことにより、建築基準法上、排煙設備の設置が義務づけられることとなりましたが、一部設置されていない可能性があり、今後排煙設備設置工事を行うことを検討しております。 ・本建物の一部において、南側外部階段の巾が建築基準法の定める基準を満たしていない可能性があり、調査の上、是正が必要である場合には、改善措置をとることを検討しております。 ・本物件の北東側前面道路である区道については、建築基準法第42条第2項の規定の適用を受けることから、本建物は敷地側にセットバックして建築されております。 <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人は、本物件の建物賃借人であるテナント1社他について、平成16年7月28日付で建物明渡等請求訴訟を提起しており、現在、東京地方裁判所にて係争中です。 <p><境界確認及び越境等></p> <ul style="list-style-type: none"> ・南西側隣接地(地番92番)との間に設置されている防犯板が相互に越境しております。また、南西側隣接地より室外機及び雨樋の一部が本物件に越境していますが、前所有者と隣接地所有者との間で建築物を構築する際、越境物を撤去する旨の覚書を締結しており、本投資法人はその合意事項を承継しています。 ・南側隣接地(地番101番)より空調室外機及び軒が本物件に、また、本物件が南東側隣接地に桁及びパイプが越境していますが、前所有者と隣接地所有者の間で建築物を建築する際、越境物を撤去する旨の覚書を締結しており、本投資法人はその合意事項を継承しています。 ・南西側隣接地(地番113番)との間で、相互に排気口が越境し、また南西側隣接地のダクトが本物件に越境しております。 ・北西側前面道路との境界の一部が確認されておりません。 				

キャロットタワー

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都世田谷区太子堂四丁目1番1号		
前所有者		オーリート・ワン有限会社（安田信託銀行株式会社）、オーエックス・ワン有限会社（中央三井信託銀行株式会社）		
立地条件		東急線「三軒茶屋」駅から徒歩2分	取得年月日	平成13年12月1日
取得価格		5,479百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	5,479百万円（平成13年8月31日）
土地	地積	9,149.66㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（敷地権割合14.19%）		
建物	用途	事務所・店舗	建築時期	平成8年11月
	所有形態	区分所有	他所有者	自治体、法人、個人等、計約40名
	延床面積（一棟全体）	75,388.36㎡	持分（所有割合）	6,947.77㎡（但し、6.72㎡の機械室（共有持分50%）及び106.47㎡の機械室（共有持分33.33%）を含む。）
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下5階付27階建		
PML（地震保険の有無）		4%（無）	再調達価格	240.0億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>特記事項</p> <p>< 取り決め等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 世田谷区と本物件管理組合との間で平成8年12月24日付三軒茶屋・太子堂四丁目地区市街地再開発事業における壁面後退部分の維持管理に関する協定書を締結し、かかる協定書において硬質レンガブロック舗装表面、放置自転車対策、街路灯、植栽、ポラート、水栓柱等の構築物の管理区分を定めております。 <p>< 境界確認及び越境物等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において確認できておりません。 				

センターまちや

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都荒川区荒川七丁目50番9号		
前所有者		オーリート・ワン有限会社（安田信託銀行株式会社）		
立地条件		東京メトロ線「町屋」駅から徒歩1分	取得年月日	平成13年12月1日
取得価格		610百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	610百万円（平成13年8月31日）
土地	地積	3,221.29m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権（敷地権割合7.82%）		
建物	用途	事務所	建築時期	平成8年3月
	所有形態	区分所有	他所有者	自治体、個人等、計約40名
	延床面積（一棟全体）	24,295.10m ²	持分	1,179.13m ²
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺地下2階付22階建		
PML（地震保険の有無）		10%（無）	再調達価格	34.0億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社	オリックス日本地所株式会社
<p>特記事項</p> <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において確認できておりません。 				

東陽MKビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都江東区東陽七丁目2番14号		
前所有者		オーリート・ツー有限公司（三菱信託銀行株式会社）		
立地条件		東京メトロ線「東陽町」駅から徒歩11分	取得年月日	平成13年12月1日
取得価格		5,270百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	5,270百万円（平成13年8月31日）
土地	地積	5,897.31㎡	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権（敷地権割合63.11%）		
建物	用途	事務所・店舗	建築時期	平成9年4月
	所有形態	区分所有	他所有者	東京三菱ふそう自動車販売株式会社
	延床面積（一棟全体）	19,383.34㎡	持分	13,778.59㎡
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
PML（地震保険の有無）		13%（無）	再調達価格	34.3億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社	野村不動産株式会社
<p>特記事項</p> <p>< 取り決め等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件は、区分所有者による管理規約にて、原則として、事務所部分は事務所、工場部分は事務所付帯工場での利用が取り決められており、例外的な場合、事務所部分の一部を店舗・ショールームとして利用するものとされており。 本物件を含む区分所有建物の他の区分所有者である東京三菱ふそう自動車販売株式会社と前々所有者との間で、以下のとおり平成13年3月1日付覚書が締結されており、以下の内容が本投資法人に承継されております。（1）建替え時に現状の建築面積、法定延床面積を相互に確保できること、（2）建築基準法等の法令の改正時には（1）の内容を相互に協議すること、（3）自己所有部分を第三者に譲渡する際に相互に通知し、覚書内容を承継すること。 <p>< 瑕疵等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 株式会社日建設計にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート（平成13年5月実施）によれば、（1）本物件の周辺は木材加工場等の用途の土地利用履歴があり、建築材料や木材製造などによる砒素などの重金属系の汚染の可能性が考えられ、（2）周辺の地盤状況から大地震発生時には、地盤の液状化の可能性がありうるとされており。 				

日交元代々木ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都渋谷区元代々木町30番13号		
前所有者		オーアール・ワン有限会社（中央三井信託銀行株式会社）		
立地条件		小田急線「代々木八幡」駅から徒歩3分	取得年月日	平成13年12月1日
取得価格		5,091百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	5,091百万円（平成13年8月31日）
土地	地積	1,704.65㎡	用途地域	準住居地域・第1種住居地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所（一部、駐車場及び倉庫を含みます。）	建築時期	平成4年4月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	10,695.54㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建		
PML（地震保険の有無）		10%（無）	再調達価格	35.6億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>特記事項</p> <p>< 行政法規関係 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の前面道路部分は、拡幅のため都市計画道路として事業決定されており、前面計画道路部分が売却されています。また、これにより、現状、容積率超過の既存不適格であるため、将来の増改築等の際に現状の建物と同一規模の建物が建築できない可能性があります。 <p>< 取り決め等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の大口の建物賃借人より、平成8年7月30日付の賃料減額に続き、平成13年11月14日付にて賃料減額の申し入れが文書にて行われております。 前々所有者である株式会社日交総本社等と本物件の大口の建物賃借人との間で、平成4年4月30日付にて、当該建物賃借人に対する優先交渉義務が約定され、この内容が本投資法人に承継されていると解されております。 <p>< 瑕疵等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の前面街路では、環状第6号線街路拡幅と地下部分への首都高速中央環状新宿線の供用に向けた工事が行われております（工事完了は、首都高速道路公団工事説明会資料にて平成19年3月31日が予定されております。）。このため、工事中の騒音、振動や正面入口の利用制限のおそれ、及び工事完了後の建物接道部分の上昇による建物の利便性低下（現建物登記上地下1階部分及び1階部分が、それぞれ地下2階及び地下1階となることが予定されております。）の可能性があります。 				
<p>（注）本物件の外部管理会社を平成16年9月1日より三井不動産ビルマネジメント㈱に委託しております。</p>				

日交神楽坂ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都新宿区岩戸町18番地		
前所有者		オーアール・ワン有限会社（中央三井信託銀行株式会社）		
立地条件		都営地下鉄線「牛込神楽坂」駅から徒歩1分	取得年月日	平成13年12月1日
取得価格		1,600百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	1,600百万円（平成13年8月31日）
土地	地積	560.76㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期	平成4年10月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	3,261.91㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
PML（地震保険の有無）		9%（無）	再調達価格	12.9億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>特記事項</p> <p>< 行政法規関係 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件は、都営地下鉄大江戸線「牛込神楽坂」駅出入口として利用されていることから、容積率緩和を受けておりますが、建替え等の際に容積率緩和を受けられなかった場合は、現在の建物と同一規模の建物を建築できない可能性があります。 本物件の前面街路である「大久保通り」（幹線街路放射25号線）の拡幅が、昭和21年3月26日付で都市計画の計画決定がなされ、敷地の一部に都市計画法第53条・54条による建築制限が付されております。また、建築基準法第52条第7項に基づき容積率の計算上、計画道路部分が敷地面積に算入されない結果、再建築時には、容積率超過により現在の建物と同一規模の建物を建築できない可能性があります。 本件建物は、建築後に制定された「東京都新宿区中高層階住居専用地区内における建築物の制限に関する条例」の第四種中高層階住居専用地区に存在するため、建替えの際には一定割合を住宅等の用途とする等の制限を受けます。 <p>< 取り決め等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件には、前々所有者と東京都地下鉄建設株式会社間で締結された鉄道施設設置を目的とする平成5年3月30日付区分地上権設定契約にて、（1）鉄道の運行の障害となる建物、工作物等を設置することの禁止、（2）新たに木造以外の建物、工作物等を築造する場合の事前の設計・工法に関する地上権者の同意、（3）鉄道施設に加わる建物、工作物等の荷重は、現地表面に1㎡4トン以下とする取り決めがなされており、その内容は本投資法人に承継されているものと解されます。また、現状において、本物件の建物一部は、都営地下鉄大江戸線「牛込神楽坂」駅出入口として利用されております。 本物件の駐車場賃借人との間には、賃借人による第三者への転貸と賃料保証からなる駐車場賃貸借契約が平成14年4月30日付で締結（本投資法人による電気料・設備メンテナンス費及び補修費・保険料（火災保険及び施設賠償責任保険）・公租公課等の負担が約定されております。）されております。 <p>< 境界確認及び越境物等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 東側隣接地（地番19番10）の建物の壁一部、壁に付着した照明設備及び手摺一部が、本物件に越境しており、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得するため協議しております。 東側隣接地（地番19番18）の建物躯体及び屋根一部が、本物件に越境しており、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。 				

ラウンドクロス西新宿

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都新宿区西新宿一丁目18番17号		
前所有者		オリックス生命保険株式会社		
立地条件		J R 線「新宿」駅から徒歩3分	取得年月日	平成13年12月1日
取得価格		2,650百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	2,650百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	133.95m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	店舗・事務所	建築時期	平成11年6月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	1,319.09m ²		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建		
P M L (地震保険の有無)		13% (無)	再調達価格	4.0億円
担保設定の有無		抵当権 (仮登記)	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>特記事項</p> <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において本物件と南東側隣接地(地番18番3)との境界確定が行われておりません。 南東側隣接地(地番18番3)に関して、隣接地所有者との間で境界に関する確認が行われておらず、越境に関する確認ができませんが、建物に付属する配管設備一部及び排水管(地下埋蔵物)が、本物件に越境している可能性があります。今後、境界確定後、越境が確認された場合には、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。 南西側隣接地(地番18番4)から、配管、コンクリート覆、室外機覆ボックスの一部が本物件に越境し、また、本物件の監視カメラ、侵入防止パネルの一部が南西側隣接地(地番18番4)へ越境しており、隣接地所有者との間で再建築の際にそれぞれの責任と負担で越境状況の解消を図ること等を約する覚書を締結しております。 				

ビサイド木場

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都江東区木場二丁目17番16号		
前所有者		有限会社タスカニー		
立地条件		東京メトロ線「木場」駅から徒歩2分	取得年月日	平成13年12月21日
取得価格		2,450百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	2,450百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	1,849.41㎡	用途地域	準工業地域・商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所	建築時期	平成3年8月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	5,669.10㎡		
	構造	鉄骨造陸屋根7階建		
PML(地震保険の有無)		12%(無)	再調達価格	15.5億円
担保設定の有無		抵当権(仮登記)	外部管理会社	野村不動産株式会社
<p>特記事項</p> <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 北側隣接地の駐車場用アスファルトが、本物件に越境しております。 ・ 本物件の駐車場用アスファルトが、南側隣接地に越境しております。 				
(注) 本物件は平成16年6月1日付で「ダヴィンチ木場」から「ビサイド木場」に名称変更いたしました。				

早稲田駅前ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都新宿区馬場下町5番1号		
前所有者		有限会社タスカニー		
立地条件		東京メトロ線「早稲田」駅から徒歩1分	取得年月日	平成13年12月21日
取得価格		1,628百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	1,628百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	597.31㎡	用途地域	近隣商業地域・第1種住居地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・店舗・駐車場	建築時期	平成4年7月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	2,920.08㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
PML(地震保険の有無)		9%(無)	再調達価格	8.5億円
担保設定の有無		抵当権(仮登記)	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
特記事項 <行政法規関係> <ul style="list-style-type: none"> 本件建物は、建築後に制定された「東京都新宿区中高層階住居専用地区内における建築物の制限に関する条例」の第二種中高層階住居専用地区に存在するため、建替えの際には一定割合を住宅等の用途とする等の制限を受けます。 本物件の前面街路である北東側区道(環状4号線)の拡幅が、昭和21年3月26日付で都市計画の計画決定がなされ、敷地の一部に都市計画法第53条・54条による建築制限が付されております。また、建築基準法52条7項に基づき容積率の計算上、計画道路部分が敷地面積に算入されない結果、再建築時等一定の条件において、容積率超過となることによって現在の建物と同一規模の建物を建築できない可能性があります。 <取り決め等> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の前々所有者と建物賃借人であるテナント1社との間では、平成11年2月10日付で、本物件を第三者に譲渡する場合、賃貸人は予め賃借人に通知すべき義務を定めた賃貸借契約(賃貸借期間満了は平成17年4月19日。)が締結され、この内容が前所有者である有限会社タスカニーを經由して、本投資法人に承継されております。 <境界確認及び越境物等> <ul style="list-style-type: none"> 南西側隣接地(地番40番4)の境界線上の塀に付着した配管が、本物件に越境しております。 				

ウエストサイド五反田

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都品川区西五反田六丁目2番7号		
前所有者		有限会社タスカニー		
立地条件		東急線「不動前」駅から徒歩5分	取得年月日	平成13年12月21日
取得価格		587百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	587百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	613.40㎡	用途地域	準工業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所	建築時期	平成3年4月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	1,822.33㎡		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付3階建		
PML(地震保険の有無)		13%(無)	再調達価格	5.2億円
担保設定の有無		抵当権(仮登記)	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>特記事項</p> <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の敷地北側に計画道路(放射2号線:優先整備路線)を整備する計画が昭和21年3月26日付で計画決定され、敷地の一部に都市計画法第53条・54条による建築制限が付されております。また、建築基準法第52条第7項に基づく容積率の計算上、計画道路部分が敷地面積に算入されない結果、再建築時等一定の条件において、容積率超過になることによって現在の建物と同一規模の建物を建築できない可能性があります。 北東側隣接地の庇・樋一部が、本物件に越境しており、平成11年7月26日付及び同年8月6日付確認書にて、相互の越境状況の確認及び新築・改築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得しており、この内容が本投資法人に承継されております。また、北東側隣接地の建物手摺が、本物件に越境しており、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得しており、この内容が本投資法人に承継されております。 北北西側隣接地の擁壁一部が、本物件に越境しており、平成11年7月13日付確認書にて、当該越境状況の確認及び再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得しており、この内容が本投資法人に承継されております。 南西側隣接地のブロック塀一部が、本物件に越境しており、平成11年8月3日付確認書にて、当該越境状況の確認及び再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得しており、この内容が本投資法人に承継されております。また、本物件のタイル貼り塀一部が南西側隣接地に越境しております。 				

D T 外苑

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都渋谷区神宮前二丁目4番12号		
前所有者		有限会社タスカニー		
立地条件		東京メトロ線「外苑前」駅から徒歩8分	取得年月日	平成13年12月21日
取得価格		2,430百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	2,430百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	1,110.14m ²	用途地域	第2種中高層住居専用地域・ 近隣商業地域
	所有形態	所有権(共有持分83.80%)		
建物	用途	事務所	建築時期	平成2年2月
	所有形態	区分所有	他所有者	大正産業株式会社
	延床面積 (一棟全体)	4,307.28m ²	持分(所有割合)	2,527.06m ² (地下1階にある 450.71m ² の駐車場を含まない。): 区分所有割合83.80%。 (但し、上記駐車場(共有)については、 共有持分84.21%。)
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建		
PML(地震保険の有無)		11%(無)	再調達価格	14.0億円
担保設定の有無		抵当権(仮登記)	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
特記事項 <行政法規関係> ・ 本物件の北側から東側にかけての前面街路である区道については、建築基準法第42条第2項の規定の適用を受けることから、本建物は敷地につきセットバックして建築されております。 <取り決め等> ・ 平成2年3月8日付区分所有規約により、区分所有者が区分所有権を譲渡しようとするときは、他の区分所有者に優先交渉権を付与する必要があり、この内容が本投資法人に承継されております。				

代々木フォレストビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都渋谷区千駄ヶ谷五丁目18番20号		
前所有者		有限会社モデーロ		
立地条件		J R 線「代々木」駅から徒歩 5 分	取得年月日	平成13年12月21日
取得価格		1,473百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	1,473百万円 (平成13年8月31日)
土地	地積	424.44㎡	用途地域	商業地域・第2種住居地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場・店舗	建築時期	昭和62年6月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	2,278.39㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付10階建		
P M L (地震保険の有無)		13% (無)	再調達価格	7.1億円
担保設定の有無		抵当権 (仮登記)	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
特記事項 < 行政法規関係 > <ul style="list-style-type: none"> 本物件の前面街路である「明治通り」(幹線街路環状第5号の1)の拡幅が、平成15年3月5日付で都市計画の事業決定がなされ、前面計画道路部分の売却が予定されております。また、建築基準法第52条7項に基づき容積率の計算上、計画道路部分が敷地面積に算入されない結果、再建築時等一定の条件において、容積率超過となることによって現在の建物と同一規模の建物を建築できない可能性があります。 本物件の南西側前面街路である私道については、建築基準法第42条第2項の規定の適用を受けることから、本建物は敷地につきセットバックして建築されております。 < 瑕疵等 > <ul style="list-style-type: none"> 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート(平成13年9月実施)によれば、1階ゴミ置場の天井にアスベストが使用されている可能性があり、直ちに飛散する状況ではないものの、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となるとされております。 				

ランディック五反田ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都品川区東五反田一丁目21番13号		
前所有者		オーリート・ツー有限公司(シティトラスト信託銀行株式会社)		
立地条件		J R 線「五反田」駅から徒歩2分	取得年月日	平成14年1月10日
取得価格		2,113百万円	取得時鑑定評価額(価格時点)	2,113百万円(平成13年8月31日)
土地	地積	500.00㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期	平成9年4月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	3,595.81㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建		
P M L (地震保険の有無)		11% (無)	再調達価格	8.8億円
担保設定の有無		抵当権(仮登記)	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>特記事項</p> <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において地番21番13、21番14との境界確定が行われておりません。但し、当該隣接地間に、境界標は設置されております。 東側隣接地(地番21番28)の建物の窓フェンスが、本物件に越境しております。 東側隣接地及び西側隣接地との間で、進入禁止扉の一部が相互に越境しております。 				

サニービル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都新宿区西新宿七丁目11番1号		
前所有者		株式会社シーエスケイ		
立地条件		J R 線「新宿」駅から徒歩5分	取得年月日	平成14年9月30日
取得価格		5,300百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	5,465百万円 (平成14年9月30日)
土地	地積	911.54m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・店舗・駐車場	建築時期	平成7年9月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	7,316.40m ²		
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建		
P M L (地震保険の有無)		11% (無)	再調達価格	20.3億円
担保設定の有無		抵当権 (仮登記)	外部管理会社	野村不動産株式会社
<p>特記事項</p> <p>< 行政法規関係 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件は、平成14年1月23日付で建築基準法第86条に定める総合的設計により、隣地建物と一団地内の建築物としての認定を受けているため、将来の建替えに際しては隣地所有者の合意が得られなければ現在の建物と同一規模の建物を建築できない可能性があります。 本件建物は、建築後に制定された「東京都新宿区中高層階住居専用地区内における建築物の制限に関する条例」の第五種中高層階住居専用地区に存在するため、建替えの際には一定割合を住宅等の用途とする等の制限を受けます。 <p>< 取り決め等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の駐車場賃借人との間では、賃借人による第三者への転貸と賃料保証からなる駐車場賃貸借契約が平成14年11月29日付で締結（本投資法人による電気料・設備メンテナンス費及び補修費・保険料（火災保険及び施設賠償責任保険）・公租公課等の負担が約定されております。）されております。 隣接する土地所有者等との間で、建物の形状・使用目的等に関する建築協定が平成3年3月26日付で合意されております（本建築協定は、平成3年12月16日に認可公告（公告番号新宿区公告第326号）されており、上記協定の有効期限は同公告後20年間です。）。 本物件の北東側には建築協定第6条第4項による代替貫通路としての私道部分（約78m²）が含まれており、隣地所有者の私道部分と一体で通路になっております。なお、当該通路の管理方法及び負担等について、本物件の前々所有者と隣地所有者との間で平成8年5月22日付「確認書」が締結されており、その義務が本投資法人に承継されております。 <p>< 費用負担等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 上記< 取り決め等 > をご参照下さい。 				

オリックス池袋ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都豊島区南池袋一丁目19番6号		
前所有者		オリックス・リアルエステート株式会社		
立地条件		J R 線「池袋」駅から徒歩4分	取得年月日	平成15年4月18日
取得価格		9,577百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	9,577百万円 (平成15年4月1日)
土地	地積	834.20㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・教習所・店舗・駐車場	建築時期	平成14年7月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	6,905.23㎡(その他附属建物2.82㎡あり。)		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建		
P M L (地震保険の有無)		10%(無)	再調達価格	14.0億円
担保設定の有無		抵当権(仮登記)	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>特記事項</p> <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の前建物賃貸人であるオリックス・リアルエステート株式会社と建物賃借人であるテナント1社との間には、平成14年8月1日から平成24年7月31日までの定期建物賃貸借契約が平成13年12月25日付で締結されており、この内容が本投資法人に承継されております。 本物件の前建物賃貸人であるオリックス・リアルエステート株式会社と建物賃借人であるテナント1社との間には、平成14年8月1日から平成21年7月31日までの定期建物賃貸借契約が平成13年12月28日付で締結されており、この内容が本投資法人に承継されております。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 東側隣接地(地番3番15及び3番17)から、地上配管の一部が、本物件に越境しており、越境状況の確認及び新築・改築時の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する覚書を、昭和55年10月7日付で、過去所有者と当該隣接地所有者が締結しており、この内容が本投資法人に承継されております。 東側隣接地(地番3番12)から、地上配管の一部等が本物件に越境しており、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する念書を取得しております。 				

オリックス新宿ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都新宿区新宿四丁目3番25号		
前所有者		オリックス・リアルエステート株式会社（60%）、新日本製鐵株式会社（40%）（住友信託銀行）		
立地条件		東京メトロ線「新宿三丁目」駅から徒歩2分	取得年月日	平成15年9月29日
取得価格		8,300百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	8,300百万円（平成15年5月31日）
土地	地積	1,113.90m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期	平成15年5月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	8,720.09m ²		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建		
PML（地震保険の有無）		12%（無）	再調達価格	19.5億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社	野村不動産株式会社
特記事項 < 取り決め等 > ・ 本物件には、帝都高速度交通営団、オリックス・リアルエステート株式会社、新日本製鐵株式会社及び住友信託銀行株式会社間で締結された平成15年2月17日付契約書にて、平成19年度開通予定の営団地下鉄13号線（仮称）の駅開発に伴う出入口設置のために区分地上権を設定することについての了解並びに物件の全部又は一部の第三者への譲渡に際しての事前の通知及び承諾とその譲受人への承継についての取り決めがなされており、その内容は本投資法人に承継されているものと解されます。 < 境界確認及び越境物等 > ・ 西側隣接地（地番3番4）との境界標の一部が境界確定合意書取得時と相違しているため、今後測量を実施の上、再度境界確定合意書を取得することを検討しております。				

ネオ・シティ三鷹

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都三鷹市下連雀三丁目35番1号		
前所有者		オーリート・ワン有限会社（安田信託銀行株式会社）		
立地条件		J R 線「三鷹」駅から徒歩1分	取得年月日	平成13年12月1日
取得価格		2,200百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	2,200百万円 （平成13年8月31日）
土地	地積	2,755.11㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権(敷地権割合28.35%)		
建物	用途	事務所	建築時期	平成5年9月
	所有形態	区分所有	他所有者	組合、自治体、法人、計約10名
	延床面積 （一棟全体）	19,706.10㎡	持分	4,533.73㎡
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付14階建		
P M L（地震保険の有無）		9%（無）	再調達価格	44.0億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社	生駒ティピーエム株式会社
<p>特記事項</p> <p>< 瑕疵等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート（平成13年6月実施）によれば、（1）本物件から約500mの井戸中から、クロロフォルム、トリクロエチレン等が検出されている、（2）本物件の地下1階の一部にアスベストが建材として使用されている可能性があり、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となるとされております。但し、（1）に関しては、平成13年2月発行の三鷹市調査の市内井戸水質調査結果によれば、本物件の至近について、環境基準値及び水道法水質基準値以下であることから、本物件の敷地については地下水の問題がある可能性は少ないとされております。 <p>< 境界確認及び越境物等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において本物件と南側隣接地との境界のみ確認できております。 本物件の境界標の一部が、地積測量図と相異しているため、復元するべく隣地所有者である三鷹市と本物件管理組合で協議中です。 				

エクセレント川崎ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		神奈川県川崎市川崎区駅前本町26-4		
前所有者		中央三井信託銀行株式会社		
立地条件		J R 線「川崎」駅から徒歩1分	取得年月日	平成16年4月27日
取得価格		4,130百万円	取得時鑑定評価額 (価格時点)	4,057百万円 (平成16年3月1日)
土地	地積	1,005.63m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・駐車場	建築時期	平成5年1月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	8,135.33m ²		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
P M L (地震保険の有無)		17% (無)	再調達価格	19.4億円
担保設定の有無		抵当権 (登記留保)	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>特記事項</p> <p>< 取り決め等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建物賃借人であるテナント1社と前所有者との間で、本建物の一部につき建物賃借人による転貸と賃料保証からなる契約 (賃貸借契約満了は、平成16年11月30日。) が平成5年1月27日付で締結されており、この内容が本投資法人に承継されております。 <p>< 境界確認及び越境物等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 東南側隣接地との間で、進入禁止扉の一部が、相互に越境しております。 ・ 本物件のコンクリート塀の一部が、南側隣接地に越境しております。 				

オー・エックス芭蕉の辻ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		宮城県仙台市青葉区一番町三丁目3番16号		
前所有者		オーエックス・ワン有限会社（中央三井信託銀行株式会社）、遠藤商事株式会社		
立地条件		J R 線「仙台」駅から徒歩13分	取得年月日	平成13年12月1日
取得価格		882百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	872百万円 （平成13年8月31日）
土地	地積	565.83m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・車庫	建築時期	平成3年7月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	3,514.67m ²		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根8階建		
P M L（地震保険の有無）		7%（無）	再調達価格	8.1億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社	オリックス日本地所株式会社
<p>特記事項</p> <p>< 取り決め等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の駐車場一部（20台分）の前駐車場賃借人兼転貸人であるオリックス株式会社と前駐車場転借人との間には、賃借人による第三者への転貸と賃料保証からなる駐車場賃貸借契約が平成13年6月29日付で締結（前駐車場賃借人兼転貸人による電気料・設備メンテナンス費及び補修費・保険料（火災保険及び施設賠償責任保険）・公租公課等の負担が約定されています。）されており、本書の日付現在において、この内容のうち一部（10台分）が本投資法人に承継されています。 <p>< 境界確認及び越境物等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 東側隣接地において侵入者防止用扉が、本物件に越境しております。 				

オー・エックス大津ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		滋賀県大津市梅林一丁目3番24号		
前所有者		オーエックス・ワン有限会社（中央三井信託銀行株式会社）		
立地条件		J R 線「大津」駅から徒歩2分	取得年月日	平成13年12月1日
取得価格		181百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	181百万円 （平成13年8月31日）
土地	地積	516.12m ²	用途地域	商業地域
	所有形態	借地権（借地借家法第2条に定める土地の賃借権）		
建物	用途	事務所	建築時期	昭和60年3月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	1,644.68m ²		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根4階建		
P M L（地震保険の有無）		13%（無）	再調達価格	3.1億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社	オリックス日本地所株式会社
<p>特記事項</p> <p>< 取り決め等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件は、単独所有の借地権付建物（借地権の内容は、原因：昭和59年3月6日設定、目的：堅固な建物の所有、存続期間：昭和59年3月6日より60年、賃借人：本投資法人。）です。 <p>< 境界確認及び越境物等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は借地権に基づき土地を占有しているため、土地所有者の境界確認、越境物に関する資料を確認していません。 				

名古屋伊藤忠ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		愛知県名古屋市中区錦一丁目5番11号		
前所有者		オリックス・リアルエステート株式会社（中央三井信託銀行株式会社）		
立地条件		名古屋市営地下鉄線「丸の内」 駅から徒歩3分	取得年月日	平成15年9月29日
取得価格		4,500百万円	取得時鑑定評価額 （価格時点）	4,500百万円 （平成15年5月31日）
土地	地積	2,041.75㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・店舗・駐車場	建築時期	昭和56年2月26日
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	17,981.69㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建		
PML（地震保険の有無）		17%（無）	再調達価格	40.8億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
特記事項 <行政法規等> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の建物は、昭和56年2月建築であり、旧建築基準法施行令に準拠して設計・施工された建物のため、平成15年に耐震補強工事を実施しておりますが、一部の耐震性能等について現行建築基準法に準拠していないため、その範囲において既存不適格の建築物です。 <取り決め等> <ul style="list-style-type: none"> 北側隣接地（地番502番2）の分筆時における名古屋市と本物件前所有者との協議に基づき、地下鉄の運行の用に供するための通気確保のために、建物建築の際には隣地境界線から後退（1m）すること及び一定の斜線制限を受けることが取り決められており、その内容は本投資法人に継承されているものと解されます。 中部電力株式会社との間の平成16年1月1日付「高圧引込用開閉所設置に関する契約書」にて、中央電力株式会社が高圧引込用開閉所設置及びケーブル敷設のために本物件の一部（16.43㎡）を無償使用することについての取り決めがなされております。 建物賃借人であるテナント1社と前々所有者との間で、本建物の一部につき建物賃借人による転貸と賃料保証からなる契約（賃貸借期間満了は、平成17年9月30日。）が平成10年9月30日付で締結されており、この内容が前所有者を経由して、本投資法人に承継されております。 <境界確認及び越境物等> <ul style="list-style-type: none"> 西側隣接地（地番501番2）の建物配管一部が、本物件に越境しており、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。 <瑕疵等> <ul style="list-style-type: none"> 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート（平成15年6月実施）によれば、地下駐車場の一部と冷温水発生機の排気煙道にアスベストが使用されていると推察され、直ちに飛散する状況ではないものの取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となるとされております。 <その他> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の一部の建物転借人であるテナントが、本物件の建物外壁に設置掲出している屋外広告物に関しては、名古屋市屋外広告物条例等にかかる当該設置掲出の届出義務等を満たしていない可能性があり、調査の上、当該義務等の違反があった場合には、建物転借人であるテナントがかかる義務等の遵守を行うように申し入れることを検討しております。 				

日本地所南青山ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区南青山三丁目16番3号		
前所有者		アイエックス・インベストメント株式会社（中央三井信託銀行株式会社）		
立地条件		東京メトロ線「表参道」駅から徒歩4分	取得年月日	平成15年10月31日
取得価格		2,548百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	2,548百万円（平成15年8月15日）
土地	地積	831.52㎡	用途地域	第2種中高層住居専用地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	店舗・事務所	建築時期	平成9年11月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	985.36㎡		
	構造	鉄骨造陸屋根2階建		
PML（地震保険の有無）		10%（無）	再調達価格	1.7億円
担保設定の有無		抵当権（登記留保）	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>特記事項</p> <p>< 行政法規関係 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 敷地南東部にゴミ置場（約3㎡程度）が増築されていますが、増築に必要な申請・確認及び検査についての手続きがなされていない為、今後、必要な申請手続きをとることを検討しています。 本物件の南東側前面街路である私道については、建築基準法第42条第2項の規定の適用を受けることから、本建物は敷地側にセットバックして建築されております。 				

オー・エックス亀戸ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都江東区亀戸二丁目22番16号		
前所有者		オーエックス・ワン有限会社（中央三井信託銀行株式会社）		
立地条件		J R 線「亀戸」駅から徒歩 2 分	取得年月日	平成13年12月 1 日
取得価格		438百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	438百万円（平成13年 8 月31日）
土地	地積	177.18㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・店舗	建築時期	平成 1 年10月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	1,085.37㎡		
	構造	鉄骨造陸屋根 8 階建		
P M L（地震保険の有無）		16%（無）	再調達価格	3.3億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社	野村不動産株式会社
<p>特記事項</p> <p>< 取り決め等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の前建物賃借人兼転貸人であるオリックス株式会社と全ての建物賃借人であるテナントとの間には、平成13年 1 月22日から平成28年 3 月15日までの定期建物賃貸借契約が平成13年 1 月22日付で締結されており、この内容が本投資法人に承継されております。 本物件の前建物賃借人兼転貸人であるオリックス株式会社と全ての建物賃借人であるテナントとの間には、平成13年 3 月16日付で建物賃借人であるテナントの法令遵守義務を含む広告物設置掲出契約が締結されており、この内容が本投資法人に承継されております。本投資法人は、当該テナントに対し、テナントの屋外広告物に関して東京都屋外広告物条例等にかかる当該設置掲出の届出義務等を遵守するよう申し入れております。 <p>< 境界確認及び越境物等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の全ての建物賃借人であるテナントにより設置された建物に付着する業務用照明支柱の一部が、南側歩道に越境しております。 本物件の管理用通路扉一部が、東側隣接地に越境しております。 				

C U B E 代官山

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都渋谷区猿楽町19番4号外		
前所有者		有限会社さくらプロパティーズ		
立地条件		東急線「代官山」駅から徒歩5分	取得年月日	平成16年3月12日
取得価格		2,435百万円	取得時鑑定評価額(価格時点)	2,364百万円(平成16年2月1日)
土地	地積	896.85㎡	用途地域	第2種低層住居専用地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	店舗	建築時期	平成15年1月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	A棟:149.94㎡ B棟:149.94㎡ C棟:150.00㎡ D棟:149.98㎡ E棟:149.98㎡ F棟:149.98㎡ 6棟合計 899.82㎡		
	構造	A棟~E棟:鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建 F棟:鉄骨造合金メッキ鋼板葺平屋建		
PML(地震保険の有無)		10%(無)	再調達価格	1.9億円
担保設定の有無		抵当権(登記留保)	外部管理会社	三井不動産ビルマネジメント株式会社
<p>特記事項</p> <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件はA~F棟の6棟から構成されており、各々の棟の存する敷地について分筆登記はなされておられません。建築確認申請において、各棟ごとの敷地申請がなされており、それらの境界を示す境界標が設置されています。 三菱信託銀行株式会社にて作成された『信託受益権に関する重要な事項の説明書』(平成16年3月12日)によれば、特別区道第471号線の区域が南側隣接土地(地番:48番1)の一部を含んで定められていることについて、平成15年2月2日に当該隣接土地所有者全員と、本物件の前々所有者株式会社エルカクエイが立会い、所有権境および道路区域境が、公図・地積測量図および道路区域証明書の通りであることの現地確認を行っております。従って、本敷地南東側はすべての間口について接道しているものであり、本敷地への出入りに関しては隣接土地所有者から何らの制限を受けるものではないとされています。 <p><瑕疵等></p> <ul style="list-style-type: none"> ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート(平成16年3月実施)によれば、本物件のうち、C棟ルーフバルコニーの腰壁にアスベストが使用されている可能性があり、直ちに飛散する状況ではないものの、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となるとされています。 ボヴィス・レンドリース・ジャパン株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート(平成16年3月実施)によれば、本物件の建設時における土壌調査でカドミウム、鉛、砒素が検出され、総水銀に関しては基準値超過が見られたため、対策工事として表層土壌の掘削および搬出作業が実施され、対策工事実施時において東京都の指針を満たす効果があったものとされています。 				

オー・エックス水戸ビル

特定資産の種類		不動産		
所在地		茨城県水戸市南町三丁目4番2号		
前所有者		オーエックス・ワン有限会社（中央三井信託銀行株式会社）		
立地条件		J R 線「水戸」駅から徒歩11分	取得年月日	平成13年12月1日
取得価格		498百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	498百万円（平成13年8月31日）
土地	地積	833.12㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所・車庫	建築時期	平成3年7月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	2,438.57㎡（その他附属建物45.98㎡あり。）		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
P M L（地震保険の有無）		5%（無）	再調達価格	5.8億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社	野村不動産株式会社
<p>特記事項</p> <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の前建物賃借人兼転貸人であるオリックス株式会社と全ての建物賃借人であるテナントとの間には、平成13年1月29日から平成28年3月26日までの定期建物賃貸借契約が平成13年1月29日付で締結されており、この内容が本投資法人に承継されております。 本物件の全ての駐車場賃借人との間では、賃借人による第三者への転貸と賃料保証からなる駐車場賃貸借契約が平成15年5月1日付で締結（本投資法人による電気料・設備メンテナンス費及び補修費・保険料（火災保険及び施設賠償責任保険）・公租公課等の負担が約定されております。）されております。 本物件の全ての建物賃借人であるテナントとの間には、平成14年12月27日付で建物賃借人であるテナントの法令遵守義務を含む屋外広告物設置掲出に関する覚書が締結されております。本投資法人は、当該テナントに対し、同テナントの屋外広告物に関して茨城県屋外広告物条例等にかかる当該設置掲出の届出義務等を遵守するよう申し入れております。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 東側隣接地（地番442番2）の建物の外壁一部、排気フードが、本物件に越境しており、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。 本物件の全ての建物賃借人であるテナントにより設置された建物に付着する業務用照明支柱が、隣接地（地番139番）に越境しており、建物賃借人より再建築の際に建物賃借人の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を差入れることを検討しております。 隣接地との境界確定は、物件調査時点までの調査において本物件と南西側国道（50号線）との間の境界確定が行われておりません。 <p><費用負担等></p> <ul style="list-style-type: none"> 上記<取り決め等>をご参照下さい。 <p><その他></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の全ての建物賃借人であるテナントが行った工事等に関しては、建築基準法に基づく排煙・防火区画等の確保が図れていないこと等不適格となる可能性のある部分があり、建物賃借人であるテナントがかかる義務等の遵守を行うよう申し入れております。 				

オー・エックス岐阜ビル

特定資産の種類	不動産			
所在地	岐阜県岐阜市長住町三丁目3番1号			
前所有者	オーエックス・ワン有限会社（中央三井信託銀行株式会社）			
立地条件	名古屋鉄道線「新岐阜」駅から徒歩2分	取得年月日	平成13年12月1日	
取得価格	528百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	528百万円（平成13年8月31日）	
土地	地積	661.13㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	事務所	建築時期	平成3年4月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	2,530.20㎡		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根5階建		
PML（地震保険の有無）	9%（無）	再調達価格	6.4億円	
担保設定の有無	抵当権（仮登記）	外部管理会社	野村不動産株式会社	
<p>特記事項</p> <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の前建物賃借人兼転貸人であるオリックス株式会社と全ての建物賃借人であるテナントとの間には、平成13年1月29日から平成28年3月29日までの定期建物賃貸借契約が平成13年1月29日付で締結されており、この内容が本投資法人に承継されております。 本物件の全ての駐車場賃借人との間では、賃借人による第三者への転貸と賃料保証からなる駐車場賃貸借契約が平成15年4月1日付で締結（本投資法人による電気料・設備メンテナンス費及び補修費・保険料（火災保険及び施設賠償責任保険）・公租公課等の負担が約定されております。）されております。 本物件の全ての建物賃借人であるテナントとの間には、平成14年12月27日付で建物賃借人であるテナントの法令遵守義務を含む屋外広告物設置掲出に関する覚書が締結されております。本投資法人は、当該テナントに対し、屋外広告物に関して岐阜市屋外広告物条例等にかかる当該設置掲出の届出義務等を遵守するよう申し入れております。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 南側隣接地の商店街アーケード庇及びその支柱が、本物件に越境しており、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を取得することを検討しております。 南側市道側溝が敷地内に越境しておりますが、当該越境に関しては、前々所有者が、境界査定確認承諾書を提出し、承諾をしている可能性があり、この内容が本投資法人に承継されている可能性があります。 本物件の全ての建物賃借人であるテナントにより設置された建物に付着する業務用照明支柱が、東側隣接地に越境しており、建物賃借人より再建築の際に建物賃借人の責任で越境状況の解消を図ること等を約する確認書を差入れることを検討しております。 <p><費用負担等></p> <ul style="list-style-type: none"> 上記<取り決め等>をご参照下さい。 <p><その他></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の建物賃借人及び転借人が行った工事等に関しては、排煙・防火区画等の確保が図れていないこと等不適格となる可能性のある部分があり、建物賃借人及び転借人がかかる義務等の遵守を行うよう申し入れております。 				

パークアクセス西麻布ステージ

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都港区西麻布一丁目14番6号		
前所有者		オーリート・スリー有限会社（中央三井信託銀行株式会社）		
立地条件		東京メトロ線「乃木坂」駅から徒歩7分	取得年月日	平成13年12月1日
取得価格		1,219百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	1,219百万円（平成13年8月31日）
土地	地積	353.09m ²	用途地域	近隣商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	共同住宅・駐車場・駐輪場・物置	建築時期	平成12年4月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	1,947.18m ²		
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付9階建		
PML（地震保険の有無）		10%（無）	再調達価格	3.9億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社	-
<p>特記事項</p> <p>< 取り決め等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の全ての建物賃借人との間では、平成14年11月1日付で建物賃借人による転貸（原則として随時転貸できます。）と家賃保証からなる契約（賃貸借期間満了は、平成17年10月31日。）が締結されています。 <p>< 瑕疵等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 株式会社日建設計にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート（平成13年5月実施）によれば、本物件の周辺で小規模な板金加工所・印刷所等の用途の土地利用が行われたとされています。 <p>< 境界確認及び越境物等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 南東側隣接地（地番17番20）から、排気口及びダクトの一部が本物件に越境しており、隣接地所有者より再建築の際に隣接地所有者の責任で越境状況の解消を図ること等を約する念書を取得しております。 				

グランドメゾン白山

特定資産の種類	不動産			
所在地	東京都文京区白山四丁目36番16号			
前所有者	オーリート・スリー有限会社（三菱信託銀行株式会社）			
立地条件	都営地下鉄線「白山」駅から徒歩7分	取得年月日	平成13年12月1日	
取得価格	455百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	455百万円（平成13年8月31日）	
土地	地積	690.33㎡	用途地域	第1種中高層住居専用地域・近隣商業地域
	所有形態	借地権（借地借家法第2条に定める地上権）（敷地権割合54.38%）		
建物	用途	居宅	建築時期	平成5年5月
	所有形態	区分所有	他所有者	個人約10名
	延床面積（一棟全体）	2,506.69㎡	持分	1,045.92㎡
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
PML（地震保険の有無）	13%（無）	再調達価格	5.9億円	
担保設定の有無	抵当権（仮登記）	外部管理会社	-	
<p>特記事項</p> <p>< 行政法規関係 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の南西側前面街路である私道については、建築基準法第42条第2項の規定の適用を受けることから、本建物は敷地につきセットバックして建築されております。 <p>< 取り決め等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件は、借地権（地上権）付区分所有建物（借地権を敷地利用権とし、借地権の内容は、原因：平成5年4月30日設定、目的：鉄骨鉄筋コンクリート造建物所有、存続期間：地上権設定日より40年。）です。 本投資法人と本物件の賃借人との間では、平成14年10月1日付で建物賃貸借（住居使用目的である限り、原則として随時転貸できる。）と家賃保証を内容とする契約（賃貸借期間満了は、平成16年9月30日ですが、更新につき協議中です。）が締結されております。 <p>< 境界確認及び越境物等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は借地権に基づき土地を占有しているため、土地所有者の境界確認、越境物に関する資料を確認していません。 				

ソネット上池袋

特定資産の種類		不動産		
所在地		東京都豊島区上池袋四丁目10番8号		
前所有者		オーリート・スリー有限会社（三菱信託銀行株式会社）		
立地条件		東武線「北池袋」駅から徒歩9分	取得年月日	平成13年12月1日
取得価格		2,377百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	2,377百万円（平成13年8月31日）
土地	地積	2,079.75㎡	用途地域	第1種住居地域・商業地域
	所有形態	所有権（共有持分77.57%）（この他に規約敷地（区分所有法第5条に定めるもの。）66.05㎡あり。）		
建物	用途	居宅	建築時期	平成9年2月
	所有形態	区分所有	他所有者	個人、法人、計約10名
	延床面積（一棟全体）	8,983.00㎡	持分（所有割合）	5,873.46㎡（地下2階にある共有部分の395.31㎡の駐車場を含む。）：区分所有割合77.57%。（但し、うち共有部分の駐車場については、共有持分97.83%。）
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付14階建		
PML（地震保険の有無）		11%（無）	再調達価格	23.0億円
担保設定の有無		抵当権（仮登記）	外部管理会社	-
<p>特記事項</p> <p><行政法規関係></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の前面街路である「明治通り」（幹線街路環状第5号の1）の拡幅が、昭和21年3月26日付で都市計画の計画決定がなされ、敷地の一部に都市計画法第53条・54条による建築制限が付されております。また、建築基準法第52条第7項に基づき容積率の計算上、計画道路部分が敷地面積に算入されない結果、建替え等一定の条件において、容積率超過によって現在の建物と同一規模の建物を建築できない可能性があります。 本物件の北西側前面街路である区道については、建築基準法第42条第2項の規定の適用を受けることから、本建物は敷地につきセットバックして建築されております。 <p><取り決め等></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の賃借人との間では、平成14年10月31日付で建物賃貸借（住居使用目的である限り、原則として随時転貸できる。）と家賃保証からなる契約（賃貸借期間満了は、平成16年10月31日。）が締結されております。 本物件の駐車場賃借人との間では、賃借人による第三者への転貸と賃料保証からなる駐車場賃貸借契約が平成14年10月31日付で締結（本投資法人による電気料・設備メンテナンス費及び補修費・保険料（火災保険及び施設賠償責任保険）・公租公課等の負担が約定されております。）されております。 <p><瑕疵等></p> <ul style="list-style-type: none"> 清水建設株式会社にて実施された建物状況調査に基づくエンジニアリングレポート（平成13年6月実施）によれば、本物件の地下1階、1階、ゴミ集積場、駐車場の天井の一部にアスベストが建材として使用されており、直ちに飛散する状況ではないものの、取壊し工事等においては、飛散防止のための措置が必要となるとされております。 <p><境界確認及び越境物等></p> <ul style="list-style-type: none"> 北側隣接地の建物の樋一部及び建物基礎部分一部が、本物件に越境してあります。 				

クロスゲート

特定資産の種類	不動産			
所在地	神奈川県横浜市中区桜木町一丁目1番67号			
前所有者	オリックス株式会社、オリックス生命保険株式会社			
立地条件	J R線「桜木町」駅から徒歩2分	取得年月日	平成14年1月10日	
取得価格	15,040百万円	取得時鑑定評価額（価格時点）	15,040百万円（平成13年8月31日）	
土地	地積	4,818.58㎡	用途地域	商業地域
	所有形態	所有権		
建物	用途	ホテル・店舗・事務所・駐車場	建築時期	平成12年9月
	所有形態	一棟所有		
	延床面積	34,432.54㎡		
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付25階建		
P M L（地震保険の有無）	4%（無）	再調達価格	123.4億円	
担保設定の有無	抵当権（仮登記）	外部管理会社	野村不動産株式会社	
<p>特記事項</p> <p>< 行政法規関係 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件の敷地は、横浜国際港都建設事業みなとみらい21中央地区土地区画整理事業（施行者：独立行政法人都市再生機構、事業期間：昭和58年から平成22年度、換地処分の予定：平成17年度予定（事業期間及び換地処分の予定は、平成15年9月同事業事業計画変更によります。））の施行地区内にあり仮換地指定されており、前所有者であるオリックス株式会社及びオリックス生命保険株式会社によりその使用収益が開始されております。その使用収益にかかる権利義務の内容は、本投資法人に承継されておりますが、土地区画整理法（昭和29年法律第119号。その後の改正を含みます。以下「土地区画整理法」といいます。）第76条によってその敷地内の建築につき制限がなされております。 <p>< 取り決め等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件には、前土地所有者であるオリックス株式会社と前々土地所有者である日本国有鉄道清算事業団間で締結された平成8年12月20日付での土地売買契約により、横浜市が歩行者横断施設設置のため区分地上権を敷地の一部に設置する旨の協定書及び覚書が前々土地所有者である日本国有鉄道清算事業団関係者間で締結されており、この内容がオリックス株式会社及びオリックス生命保険株式会社を經由して本投資法人にも承継されております。現状において、当該区分地上権は、J R線「桜木町」駅から接続するペDESTリアンデッキ接続部分及び階段として利用されております。なお、ペDESTリアンデッキについては、オリックス株式会社、オリックス生命保険株式会社及び横浜市との間で維持管理に関する協定が締結されております。 本物件の駐車場賃借人との間には、賃借人による第三者への転貸と賃料保証等を前提とした駐車場賃貸借契約が平成15年12月24日付で締結（本投資法人による電気料・設備メンテナンス費及び補修費・保険料（機械保険及び施設賠償保険）・公租公課等の負担が約定されております。）されております。 <p>< 境界確認及び越境物等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 隣接地との境界確定は、上記< 行政法規関係 >のとおり土地区画整理事業施行地区内にあり、仮換地指定されていることから、土地区画整理法第103条に定める換地処分にに基づき、将来の換地処分後に確定作業が行われます。 <p>< 費用負担等 ></p> <ul style="list-style-type: none"> 本物件は、土地区画整理事業施行地区内にあり、仮換地指定されていることから、土地区画整理法第110条によって将来の換地処分後に清算金の発生の可能性があります。前土地所有者オリックス株式会社と前々土地所有者日本国有鉄道清算事業団との間での平成8年12月20日付での土地売買契約により、清算金に関する権利義務は日本国有鉄道清算事業団に帰属する旨約定されており、この内容がオリックス株式会社より本投資法人に承継されております。 上記< 取り決め等 >をご参照下さい。 				

テナントの概要

(イ) 賃貸状況の概要

運用不動産に関する賃貸状況の概要を以下に示します。表中の各数値は平成16年8月31日現在のものです。

各項目の意味は次のとおりです。

「総賃貸面積」

総賃貸可能面積に含まれ、かつ実際に賃貸借契約が締結され貸付が行われている面積を指します。なお、「全賃貸面積」は、全ての運用不動産の「総賃貸面積」の合計として求めます。

「総賃貸可能面積」

個々の運用不動産の本投資法人の所有部分における貸付が可能な事務所、店舗、倉庫及び住宅の合計面積（共用部分等を貸し付けている場合には当該面積を含めます。）を指します。なお、「全賃貸可能面積」は、全ての運用不動産の「総賃貸可能面積」の合計として求めます。

「稼働率」

個々の運用不動産の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を指します。なお、「全運用不動産稼働率」は、全賃貸可能面積に占める全賃貸面積の割合として求めます。

「契約賃料合計」

契約賃料合計とは、個々の運用不動産の本投資法人の所有部分にかかるテナントとの間で、総賃貸面積にかかる賃貸借契約上規定されている1ヶ月分の賃料及び共益費（当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約等に規定されている駐車場使用料その他の契約上の賃料は含みません。）の合計を意味します。なお、「全契約賃料合計」は、全ての運用不動産の「契約賃料合計」の合計として求めます。

「敷金等合計」

個々の運用不動産の本投資法人の所有部分にかかるテナントとの間で、本投資法人で預かっている敷金・保証金等の残高です。なお、「全敷金等合計」は、全ての運用不動産の「敷金等合計」の合計として求めます。

		物件名	テナント数	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	契約賃料合計 (円)	敷金等合計 (円)
事務所	東京都心3区	赤坂協和ビル	6	2,743.77	3,382.28	81.1	13,964,923	133,269,760
		青山サンクレストビル	3	2,130.05	2,795.81	76.2	20,172,905	314,224,600
		アセンド神田	2	826.50	826.50	100.0	(注) 6 .	(注) 6 .
		日交一番町ビル	7	3,300.66	3,300.66	100.0	22,585,094	220,441,144
		VX茅場町ビル	1	1,489.75	1,489.75	100.0	(注) 6 .	(注) 6 .
		ピサイド白金	15	1,970.05	2,099.93	93.8	7,868,455	37,764,693
		ラウンドクロス青山	11	3,332.54	3,332.54	100.0	28,307,351	331,341,772
		芝イーストビル	9	1,156.88	1,156.88	100.0	4,678,218	42,125,725
		ラウンドクロス赤坂見附	9	1,251.11	1,323.28	94.5	8,981,939	109,429,856
		日本橋イーストビル	6	2,275.01	2,275.01	100.0	10,476,037	98,725,070
		ランディック南麻布ビル (注) 5 .	5	3,182.80	3,182.80	100.0	11,597,742	86,061,366
		ランディック赤坂ビル	22	9,822.26	10,566.99	93.0	56,138,593	701,056,379
		ランディック第2赤坂ビル	14	2,787.39	2,787.39	100.0	16,791,392	186,407,770
		ランディック第3赤坂ビル	7	634.49	812.49	78.1	4,022,040	44,770,116
		ランディック第2三田ビル	1	2,134.67	2,353.67	90.7	(注) 6 .	(注) 6 .
		芝大門ビル	1	2,588.50	2,588.50	100.0	(注) 6 .	(注) 6 .
	ランディック永井ビル (注) 5 .	10	3,933.33	3,996.89	98.4	22,575,942	270,752,712	
	オリックス神保町ビル	3	3,211.50	3,211.50	100.0	24,118,500	235,214,000	
	オリックス芝2丁目ビル	3	6,753.13	6,753.13	100.0	43,780,095	509,314,440	
	青山246ビル	8	2,393.55	2,425.04	98.7	24,955,540	376,693,252	
	東京都心3区 計	143	57,917.94	60,661.04	95.5	355,997,283	4,027,328,174	
	その他東京23区	キャロットタワー	8	6,950.67	6,950.67	100.0	41,072,420	347,896,190
		センターまちや	1	1,115.85	1,115.85	100.0	(注) 6 .	(注) 6 .
		東陽MKビル	8	9,471.14	9,808.28	96.6	32,566,130	266,468,160
		日交元代々木ビル (注) 5 .	2	7,724.98	7,724.98	100.0	(注) 6 .	(注) 6 .
		日交神楽坂ビル	6	2,277.00	2,277.00	100.0	10,836,965	116,468,412
		ラウンドクロス西新宿	7	1,248.18	1,248.18	100.0	14,199,138	281,337,688
		ピサイド木場	4	4,859.94	4,859.94	100.0	17,856,707	138,590,800
		早稲田駅前ビル	6	2,227.79	2,227.79	100.0	9,383,071	98,404,366
		ウエストサイド五反田	4	1,476.49	1,785.25	82.7	4,912,765	33,040,980
		DT外苑	6	2,567.03	2,567.03	100.0	16,181,439	141,741,687
		代々木フォレストビル	13	1,666.39	1,964.70	84.8	7,417,880	58,031,970
		ランディック五反田ビル	1	2,575.92	2,575.92	100.0	(注) 6 .	(注) 6 .
サニービル (注) 5 .		2	4,635.55	4,635.55	100.0	(注) 6 .	(注) 6 .	
オリックス池袋ビル		3	5,539.92	5,539.92	100.0	53,572,800	900,742,800	
オリックス新宿ビル		8	6,232.36	6,232.36	100.0	43,468,010	447,835,520	
その他東京23区 計		79	60,569.21	61,513.42	98.5	336,291,177	3,778,841,103	

		物件名	テナント数	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能面積 (㎡)	稼働率 (%)	契約賃料合計 (円)	敷金等合計 (円)
事務所	東京周辺都市部	ネオ・シティ三鷹	6	4,622.21	4,622.21	100.0	21,151,709	118,485,144
		エクセレント川崎ビル (注)5.	2	5,510.93	5,510.93	100.0	(注)6.	(注)6.
		東京周辺都市部 計	8	10,133.14	10,133.14	100.0	(注)6.	(注)6.
	その他地域	オー・エックス芭蕉の辻ビル	5	1,518.38	2,570.24	59.1	4,780,623	50,662,650
		オー・エックス大津ビル (注)5.	2	917.57	917.57	100.0	(注)6.	(注)6.
		名古屋伊藤忠ビル (注)5.	2	17,981.69	17,981.69	100.0	(注)6.	(注)6.
		その他地域 計	9	20,417.64	21,469.50	95.1	43,249,998	497,203,270
事務所 計			239	149,037.93	153,777.10	96.9	791,950,914	9,247,251,561
商業	東京都心3区	日本地所南青山ビル	1	997.36	997.36	100.0	(注)6.	(注)6.
		東京都心3区 計	1	997.36	997.36	100.0	(注)6.	(注)6.
	その他東京23区	オー・エックス亀戸ビル	1	1,233.59	1,233.59	100.0	(注)6.	(注)6.
		CUBE代官山	3	899.82	899.82	100.0	11,886,000	116,700,000
		その他東京23区 計	4	2,133.41	2,133.41	100.0	(注)6.	(注)6.
	その他地域	オー・エックス水戸ビル (注)5.	1	2,470.77	2,470.77	100.0	(注)6.	(注)6.
		オー・エックス岐阜ビル (注)5.	1	2,614.64	2,614.64	100.0	(注)6.	(注)6.
その他地域 計		2	5,085.41	5,085.41	100.0	(注)6.	(注)6.	
商業 計			7	8,216.18	8,216.18	100.0	36,214,259	573,378,761
住宅	東京都心3区	パークアクセス西麻布ステージ (注)5.	1	1,337.31	1,337.31	100.0	(注)6.	(注)6.
		東京都心3区 計	1	1,337.31	1,337.31	100.0	(注)6.	(注)6.
	その他東京23区	グランドメゾン白山 (注)5.	1	1,160.17	1,160.17	100.0	(注)6.	(注)6.
		ソネット上池袋 (注)5.	1	5,853.00	5,853.00	100.0	(注)6.	(注)6.
		その他東京23区 計	2	7,013.17	7,013.17	100.0	(注)6.	(注)6.
住宅 計			3	8,350.48	8,350.48	100.0	24,371,120	23,843,800
その他	東京周辺都市部	クロスゲート	15	25,526.15	25,952.60	98.4	102,501,756 (注)7.	1,098,533,600
		東京周辺都市部 計	15	25,526.15	25,952.60	98.4	102,501,756	1,098,533,600
	その他 計	15	25,526.15	25,952.60	98.4	102,501,756	1,098,533,600	
総計			264	191,130.74	196,296.36	97.4	955,038,049	10,943,007,722

テナント数の合計		264
全賃貸面積 (m ²)	(A)	191,130.74
全賃貸可能面積 (m ²)	(B)	196,296.36
全運用不動産稼働率 (%)	(A) ÷ (B)	97.4
全契約賃料合計 (円)	(注) 4 .	955,038,049
全敷金等合計 (円)	(注) 4 .	10,943,007,722

- (注) 1 . 各項目に記載の数値は、本投資法人による運用不動産の保有部分又は保有割合にかかるものであり、建物一棟全体に関するものではありません。
- (注) 2 . テナント数、テナント数の合計、総賃貸面積、全賃貸面積、総賃貸可能面積、全賃貸可能面積、稼働率、全運用不動産稼働率、契約賃料合計、全契約賃料合計、敷金等合計及び全敷金等合計は、将来における運用不動産の各数値を表示又は保証するものではありません。
- (注) 3 . 稼働率の数値は、小数点第 2 位を四捨五入により記載しております。
- (注) 4 . 「全契約賃料合計」及び「全敷金等合計」は、下記(注) 6 . の理由により記載をしていない数値を含む合計値となっております。
- (注) 5 . 当該運用不動産において貸室の一部又は全部が一括賃貸に供されており(マスターリース契約)、当該契約における賃借人兼転貸人が、サブリース契約に基づきエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行っております。テナントの総数の算出に際しては、この賃借人兼転貸人を 1 テナントと数えております。
- (注) 6 . 当該運用不動産において賃貸借契約を締結したテナント数が 1 乃至 2 であるか、又は特定のテナントとの賃貸借契約における契約賃料が当該テナントに関する運用不動産の契約賃料合計の 80% 以上を占めております。有価証券報告書提出日現在、本投資法人は、このようなテナントから契約賃料合計及び敷金等合計を開示することについて同意を得られていないため、やむを得ない場合として記載をしておりません。
- (注) 7 . 当該運用不動産において、店舗目的で貸室の賃借を行っているテナントの一部は、本投資法人との賃貸借契約において、1 ヶ月の賃料負担額の一部若しくは全部を、当該月の売上高に応じて変動する売上歩合賃料と定めておりますが、ここでの数値には売上歩合賃料は含まれておりません。

(ロ) 稼働率実績

以下は、平成14年2月28日並びに本投資法人の各期末日における運用不動産の稼働率を記載しております。

	物件名	稼働率 (%)						
		平成14年 2月28日	平成14年 8月31日	平成15年 2月28日	平成15年 8月31日	平成16年 2月29日	平成16年 8月31日	
事務所	東京都心3区	赤坂協和ビル	79.9	79.9	85.6	100.0	100.0	81.1
	青山サンクレストビル	100.0	99.1	100.0	100.0	100.0	100.0	76.2
	アセンド神田	50.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	日交一番町ビル	100.0	100.0	100.0	94.4	94.4	100.0	100.0
	VX茅場町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	ピサイド白金	100.0	83.1	82.7	82.3	100.0	100.0	93.8
	ラウンドクロス青山	91.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	芝イーストビル	100.0	100.0	89.1	100.0	100.0	100.0	100.0
	ラウンドクロス赤坂見附	77.3	100.0	88.7	100.0	100.0	100.0	94.5
	日本橋イーストビル	100.0	100.0	100.0	100.0	86.8	100.0	100.0
	ランディック南麻布ビル	100.0	68.0	68.0	68.0	83.8	100.0	100.0
	ランディック赤坂ビル	92.5	90.0	92.4	97.6	92.5	93.0	93.0
	ランディック第2赤坂ビル	100.0	100.0	100.0	61.9	81.2	100.0	100.0
	ランディック第3赤坂ビル	100.0	100.0	78.4	100.0	100.0	100.0	78.1
	ランディック第2三田ビル	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0	90.7
	芝大門ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	ランディック永井ビル	97.5	77.0	85.7	100.0	98.4	98.4	98.4
	オリックス神保町ビル	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0
	オリックス芝2丁目ビル	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0
	青山246ビル	-	-	-	-	-	-	98.7
	東京都心3区 計		94.6	91.5	92.3	93.9	95.9	95.5
	その他東京23区	キャロットタワー	100.0	85.7	100.0	100.0	100.0	100.0
	センターまちや	100.0	100.0	100.0	0.0	0.0	100.0	100.0
	東陽MKビル	92.9	90.7	96.4	100.0	94.8	96.6	96.6
	日交元代々木ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	日交神楽坂ビル	100.0	100.0	88.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	ラウンドクロス西新宿	100.0	94.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ピサイド木場	100.0	87.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
早稲田駅前ビル	100.0	100.0	85.4	83.1	100.0	100.0	100.0	
ウエストサイド五反田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	82.7	
DT外苑	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
代々木フォレストビル	95.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	84.8	
ランディック五反田ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
サニービル	-	-	92.2	100.0	100.0	100.0	100.0	
オリックス池袋ビル	-	-	-	100.0	100.0	100.0	100.0	
オリックス新宿ビル	-	-	-	-	100.0	100.0	100.0	
その他東京23区 計		98.3	94.3	97.3	97.2	97.2	98.5	

	物件名	稼働率 (%)						
		平成14年 2月28日	平成14年 8月31日	平成15年 2月28日	平成15年 8月31日	平成16年 2月29日	平成16年 8月31日	
事務所	東京周辺都市部	ネオ・シティ三鷹	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		エクセレント川崎ビル	-	-	-	-	-	100.0
	東京周辺都市部 計		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	その他地域	オー・エックス芭蕉の辻ビル	31.8	31.8	59.1	59.1	59.1	59.1
		オー・エックス大津ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		名古屋伊藤忠ビル	-	-	-	-	100.0	100.0
その他地域 計		49.6	49.6	69.8	69.8	95.1	95.1	
事務所 計		94.9	91.7	94.2	95.0	96.5	96.9	
商業	東京都心3区	日本地所南青山ビル	-	-	-	-	100.0	100.0
		東京都心3区 計	-	-	-	-	100.0	100.0
	その他東京23区	オー・エックス亀戸ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		CUBE代官山	-	-	-	-	-	100.0
	その他東京23区 計		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	その他地域	オー・エックス水戸ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		オー・エックス岐阜ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
その他地域 計		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
商業 計		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
住宅	東京都心3区	パークアクシス西麻布ステージ	95.9	87.3	100.0	100.0	100.0	100.0
		東京都心3区 計	95.9	87.3	100.0	100.0	100.0	100.0
	その他東京23区	グランドメゾン白山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ソネット上池袋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	その他東京23区 計		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
住宅 計		99.3	98.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
その他	東京周辺都市部	クロスゲート	99.1	100.0	98.8	100.0	98.4	98.4
		東京周辺都市部 計	99.1	100.0	98.8	100.0	98.4	98.4
	その他 計		99.1	100.0	98.8	100.0	98.4	98.4
全運用不動産稼働率		96.2	93.9	95.6	96.3	97.0	97.4	

(注) 1. 各項目に記載の数値は、本投資法人による運用不動産の保有部分又は保有割合にかかるものであり、建物一棟全体に関するものではありません。

(注) 2. 稼働率及び全運用不動産稼働率は、現在及び将来における運用不動産の各数値を表示又は保証するものではありません。

(注) 3. 稼働率の数値は、小数点第2位を四捨五入により記載しております。

(注) 4. 本投資法人取得時以降の稼働率実績を記載しております。

過去6ヶ月(平成16年3月1日～平成16年8月31日)の稼働率実績は、以下のとおりです。

	物件名	稼働率(%)							
		平成16年 3月31日	平成16年 4月30日	平成16年 5月31日	平成16年 6月30日	平成16年 7月31日	平成16年 8月31日		
事務所	東京都心3区	赤坂協和ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	81.1	81.1	
		青山サンクレストビル	100.0	100.0	100.0	76.3	76.2	76.2	
		アセンド神田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		日交一番町ビル	94.4	94.4	94.4	100.0	100.0	100.0	
		VX茅場町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		ピサイド白金	100.0	100.0	100.0	93.8	93.8	93.8	
		ラウンドクロス青山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		芝イーストビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		ラウンドクロス赤坂見附	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	94.5	
		日本橋イーストビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		ランディック南麻布ビル	83.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		ランディック赤坂ビル	92.5	92.5	86.5	76.8	85.6	93.0	
		ランディック第2赤坂ビル	90.9	90.9	100.0	100.0	100.0	100.0	
		ランディック第3赤坂ビル	100.0	100.0	100.0	78.1	78.1	78.1	
		ランディック第2三田ビル	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0	90.7	
		芝大門ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		ランディック永井ビル	98.4	98.4	98.4	98.4	98.4	98.4	
		オリックス神保町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		オリックス芝2丁目ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		青山246ビル	98.7	98.7	98.7	98.7	98.7	98.7	
		東京都心3区 計	96.9	97.7	97.1	94.1	94.6	95.5	
		その他東京23区	キャロットタワー	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
			センターまちや	0.0	0.0	0.0	100.0	100.0	100.0
			東陽MKビル	86.5	86.5	88.3	80.9	96.6	96.6
			日交元代々木ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
			日交神楽坂ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
			ラウンドクロス西新宿	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
			ピサイド木場	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
			早稲田駅前ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
			ウエストサイド五反田	100.0	100.0	82.7	82.7	82.7	82.7
			D T外苑	89.2	89.2	89.2	89.2	89.2	100.0
			代々木フォレストビル	100.0	100.0	84.8	84.8	84.8	84.8
		ランディック五反田ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		サニービル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		オリックス池袋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		オリックス新宿ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		その他東京23区 計	95.5	95.5	94.8	95.5	98.0	98.5	

		物件名	稼働率(%)					
			平成16年 3月31日	平成16年 4月30日	平成16年 5月31日	平成16年 6月30日	平成16年 7月31日	平成16年 8月31日
事務所	東京周辺都市部	ネオ・シティ三鷹	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		エクセレント川崎ビル	-	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	東京周辺都市部 計		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	その他地域	オー・エックス芭蕉の辻ビル	59.1	59.1	59.1	59.1	59.1	59.1
		オー・エックス大津ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		名古屋伊藤忠ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
その他地域 計		95.1	95.1	95.1	95.1	95.1	95.1	
事務所 計		96.2	96.6	96.1	95.2	96.4	96.9	
商業	東京都心3区	日本地所南青山ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		東京都心3区 計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	その他東京23区	オー・エックス亀戸ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		CUBE代官山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		その他東京23区 計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	その他地域	オー・エックス水戸ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		オー・エックス岐阜ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		その他地域 計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
商業 計		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
住宅	東京都心3区	パークアクシス西麻布ステージ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		東京都心3区 計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	その他東京23区	グランドメゾン白山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		ソネット上池袋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		その他東京23区 計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
住宅 計		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
その他	東京周辺都市部	クロスゲート	98.4	98.4	98.4	98.4	98.4	98.4
		東京周辺都市部 計	98.4	98.4	98.4	98.4	98.4	98.4
	その他 計		98.4	98.4	98.4	98.4	98.4	98.4
全運用不動産稼働率		96.8	97.1	96.7	96.0	97.0	97.4	

(注) 1. 各項目に記載の数値は、本投資法人による不動産の保有部分又は保有割合にかかるものであり、建物一棟全体に関するものではありません。

(注) 2. 稼働率及び全運用不動産稼働率は、現在及び将来における数値を表示又は保証するものではありません。

(注) 3. 稼働率の数値は、小数点第2位を四捨五入により記載しております。

(注) 4. 本投資法人取得時以降の稼働率実績を記載しております。

(八) 関係会社等への賃貸状況

平成16年8月31日現在における関係会社等への運用不動産の賃貸状況の概略は以下のとおりです。また、下記の表に記載のほか、運用不動産の前所有者であるオリックス株式会社の関係会社が運用不動産を取得するにあたり、前々所有者との物件取得の交渉において、オリックス株式会社が一旦テナント等の承諾を得て賃借し、これをテナント等に転貸するとの契約形式を取ったまま、有価証券報告書提出日現在に至るまでオリックス株式会社が賃借人となっている運用不動産があります。

テナントの名称	オリックス株式会社
業種	金融業
入居物件名	クロスゲート
契約賃料(注)1.	月額16,262,850円
賃貸面積	2,655.04㎡
全賃貸面積に対する 賃貸面積の割合 (注)2.,(注)3.	1.39%
契約満了日	平成18年1月9日(契約期間2年)
契約更改の方法	契約期間満了日の1ヶ月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。
特記すべき事項	<p>敷金 145,624,600円</p> <p>解約</p> <ul style="list-style-type: none"> 各契約当事者は、賃貸借契約期間内であっても、1ヶ月前までに、1ヶ月の予告期間をもって賃借人である本投資法人に書面により通知することにより、本賃貸借契約を解約することができます。 また、オリックス株式会社は、上記事前通知に代えて、1ヶ月分の賃料及び共益費相当額を本投資法人に支払うことで、本賃貸借契約を即時解約することができます。 <p>転貸借</p> <ul style="list-style-type: none"> オリックス株式会社は、本物件を第三者(以下、本欄において「テナント」といいます。)に転貸することができます。 平成16年8月31日現在において、本物件は4つのテナントに転貸されております。 <p>本賃貸借契約の終了時の措置</p> <ul style="list-style-type: none"> オリックス株式会社と本投資法人との間の賃貸借契約を終了させるに際しては、オリックス株式会社と本投資法人は、本投資法人がオリックス株式会社の転貸人たる地位(但し、既発生の債権債務を除きます。)を承継することについてテナントの承諾を得るよう努めるものとします。 上記承諾を得られたテナントとの関係では、本投資法人は、かかるテナントとの間の転貸借契約における賃借人としての地位を承継します。 上記承諾を得られないテナントがある場合、オリックス株式会社と本投資法人は、本物件のうちかかる未承諾テナントの使用していた部分のみを対象とするよう本賃貸借契約を変更します。

テナントの名称	オリックス・ファイナンシャル・アライアンス株式会社
業種	金融業
入居物件名	ランディック赤坂ビル
契約賃料(注)1.	月額2,992,400円
賃貸面積	494.63㎡
全賃貸面積に対する 賃貸面積の割合 (注)2.、(注)3.	0.26%
契約満了日	平成16年11月30日(契約期間2年)
契約更改の方法	契約期間満了日の6ヶ月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。
特記すべき事項	<p>敷金 24,687,300円</p> <p>フリーレント期間</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成14年12月1日～平成15年4月30日(5ヶ月間) フリーレント期間中は共益費のみ発生します。 <p>解約</p> <ul style="list-style-type: none"> 賃借人が本契約を平成16年11月30日より前に解約する場合は、月額賃料にフリーレント期間の月数を乗じた金額を賃貸人に支払います。

テナントの名称	オリックス・ファイナンシャル・アライアンス株式会社
業種	金融業
入居物件名	ランディック赤坂ビル
契約賃料(注)1.	月額1,712,970円
賃貸面積	269.66㎡
全賃貸面積に対する 賃貸面積の割合 (注)2.、(注)3.	0.14%
契約満了日	平成17年4月30日(契約期間2年)
契約更改の方法	契約期間満了日の6ヶ月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。
特記すべき事項	<p>敷金 14,274,750円</p> <p>フリーレント期間</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成15年5月1日～平成15年7月31日(3ヶ月間) フリーレント期間中は共益費のみ発生します。 <p>解約</p> <ul style="list-style-type: none"> 賃借人が本契約を平成17年4月30日より前に解約する場合は、月額賃料にフリーレント期間の月数を乗じた金額を賃貸人に支払います。

テナントの名称	オリックス株式会社
業種	金融業
入居物件名	オリックス新宿ビル
契約賃料(注)1.	月額6,221,730円
賃貸面積	894.26㎡
全賃貸面積に対する 賃貸面積の割合 (注)2.、(注)3.	0.47%
契約満了日	平成17年8月31日(契約期間2年)
契約更改の方法	契約期間満了日の6ヶ月前までに相手方に対して書面による別段の意思表示をしない場合は、期間満了の日の翌日から起算して2年間自動更新され、以後も同様です。
特記すべき事項	敷金 62,217,300円

(注)1.平成16年8月31日現在、賃貸借契約書に規定されている1ヶ月分の賃料及び共益費の合計を、記載しております。

(注)2.全賃貸面積は、平成16年8月31日現在の数値を使用しております。

(注)3.全賃貸面積に対する賃貸面積の割合の数値は、小数点第3位を四捨五入により記載しております。

(注)4.契約賃料等は、現在及び将来における各賃料収入等を表示又は保証するものではありません。

(二) 主要10テナントに関する情報

運用不動産について、平成16年8月31日時点での、特定のテナントに対する賃貸面積(複数の運用不動産に同一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計)の、同日時点の全賃貸面積に占める割合が10%以上を占めるテナント(以下「主要なテナント」といいます。)は、藤田観光株式会社の1社です。

以下では、主要なテナントを含め、平成16年8月31日時点において、全賃貸面積に占める賃貸面積の割合が大きい順に、上位10位までのテナント(以下「本件主要10テナント」といいます。)についての情報を記載します。

なお、賃貸面積の算定に当たっては、各運用不動産の本投資法人の所有部分にかかるもののみを合計しています。

テナントの名称		業種	入居物件名	契約満了日	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積 に占める賃 貸面積の割 合(%) (注)1. (注)2.
1	藤田観光株式会社	ホテル事業	クロスゲート	平成32年9月30日	19,744.39	10.3
2	伊藤忠商事株式会社	卸売業	名古屋伊藤忠ビル	平成17年9月30日	17,776.29	9.3
3	- (注)3.	-	-	-	7,387.13	3.9
4	シダックス・コミュニ ティ株式会社	娯楽業	オー・エクス水 戸ビル	平成28年3月26日	2,470.77	1.3
			オー・エクス岐 阜ビル	平成28年3月30日	2,614.64	1.4
			オー・エクス亀 戸ビル	平成28年3月15日	1,233.59	0.6
5	青木あすなる建設株式 会社	工事業	オリックス芝2丁 目ビル	平成17年5月31日	6,127.28	3.2
6	株式会社ハウジング恒産 (注)4.	不動産業	ソネット上池袋	平成16年10月31日	5,853.00	3.1
7	株式会社シーエスケイ	情報サービス業	サニービル	平成17年9月30日	4,272.24	2.2
8	T A C 株式会社	その他	オリックス池袋ビ ル	平成24年7月31日	4,157.69	2.2
9	株式会社長谷工コーポ レーション	工事業	エクセレント川崎	平成16年11月30日	3,958.69	2.1
10	オリックス株式会社 (注)5.	金融業	オリックス新宿ビ ル	平成17年8月31日	894.26	0.5
			クロスゲート	平成18年1月9日	2,655.04	1.4
合計					79,145.01	41.4

(注)1. 上記賃貸面積及び全賃貸面積に占める賃貸面積の割合は平成16年8月31日現在のものです。なお、賃貸面積及び全賃貸面積は、いずれも公簿面積ではなく、実測面積に基づいており、原則として、契約面積にて記載されております。

(注)2. 全賃貸面積に占める賃貸面積の割合は、小数点第2位を四捨五入しています。

(注)3. 表中に名称を挙げた9テナントのほかに、本件主要10テナント中には、全賃貸面積に占める賃貸面積の割合の大きさにおいて第3位のテナントが存在します。本投資法人は平成16年8月31日現在、本テナントから名称を開示することについて同意を得られておらず、やむを得ない事情により開示できない場合として記載しておりません。

(注)4. 本テナントは、随時、住居として使用する目的に限り当該運用不動産を転貸できます。転貸するに際しては、募集条件を任意に決定する事ができます。

(注)5. 他に、運用不動産の前所有者であるオリックス株式会社の関係会社が運用不動産を取得するにあたり、前々所有者との物件取得の交渉において、オリックス株式会社が一旦テナント等の承諾を得て賃借し、これをテナント等に転貸するとの契約形式を取ったまま、本書の日付現在に至るまでオリックス株式会社が賃借人となっている運用不動産があります。

平成16年8月31日現在、主要なテナントである藤田観光株式会社から契約賃料及び敷金等を開示することについて同意を得られておらず、やむを得ない事情により開示できない場合として記載をしております。以下では、藤田観光株式会社を含めた本件主要10テナントについての(1)平成16年8月分の契約賃料(賃貸借契約上規定されている、1ヶ月分の賃料及び共益費の合計。但し、当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約等に規定されている駐車場使用料その他の契約上の賃料は含みません。)の合計、(2)平成16年8月31日現在、本投資法人で預かっている敷金・保証金等の残高です。

(1) 本件主要10テナントの契約賃料合計：	317,111,694円
(2) 本件主要10テナントの敷金・保証金合計：	4,136,431,637円

- (4) 【その他投資資産の主要なもの】
該当はありません。

第4【参考情報】

当該計算期間の開始日から本有価証券報告書提出日までの間に、本投資法人が提出した証券取引法第25条第1項各号に掲げる書類は以下の通りです。

(1)有価証券報告書及びその添付書類

計算期間第4期（自：平成15年9月1日 至：平成16年2月29日）

平成16年5月26日に関東財務局長に提出

独立監査人の監査報告書

平成16年5月19日

オリックス不動産投資法人

役員会 御中

あずさ監査法人

代表社員 公認会計士 井上 寅喜 印

関与社員 公認会計士 羽太 典明 印

関与社員 公認会計士 貞廣 篤典 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているオリックス不動産投資法人の平成15年9月1日から平成16年2月29日までの第4期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、オリックス不動産投資法人の平成16年2月29日現在の財産の状態及び同日をもって終了する計算期間の損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

投資法人と当監査法人又は関与社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成16年11月15日

オリックス不動産投資法人

役員会 御中

あ ず さ 監 査 法 人

代表社員 公認会計士 井上 寅喜 印

関与社員 公認会計士 羽太 典明 印

関与社員 公認会計士 貞廣 篤典 印

当監査法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているオリックス不動産投資法人の平成16年3月1日から平成16年8月31日までの第5期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、オリックス不動産投資法人の平成16年8月31日現在の財産の状態及び同日をもって終了する計算期間の損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

投資法人と当監査法人又は関与社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。